



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 500]

नई दिल्ली, शुक्रवार, दिसम्बर 29, 2017/पौष 8, 1939

No. 500]

NEW DELHI, FRIDAY, DECEMBER 29, 2017/PAUSHA 8, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 19 दिसम्बर, 2017

सं. टीएएमपी/52 /2017-वीओसीपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम (मेजर पोर्ट ट्रस्ट्स एक्ट), 1963 (1963 का 38) की धारा 49 में निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा महापत्तनों के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए, पत्तन की भूमि के लीज़ किराया में संशोधन के लिए वी.ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट, से प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/52/2017-वीओसीपीटी.

वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास

...

आवेदक

कोरम:

(i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनिय, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(नवम्बर 2017 के 14वें दिन पारित)

यह मामला वी.ओ. चिदंबरनार पोर्ट पर 01 जुलाई 2017 से 30 जून 2022 तक पांच साल की अवधि के लिए पोर्ट की भूमि के लिए पट्टा(लीज़) किराया में संशोधन के लिए वी.ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट (वीओसीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है। वीओसीपीटी ने पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा घोषित संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के तहत प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2. वीओसीपीटी की भूमि के संबंध मौजूदा पट्टा किराया पिछली बार प्राधिकरण के आदेश सं टीएमपी / 6/2012-वीओसीपीटी दिनांक 4 अप्रैल 2014 के तहत हर साल 2% वृद्धि के साथ अनुमोदित किया गया था जिसे 21 मई 2014 को भारत के राजपत्र में गजट नंबर 156 पर अधिसूचित किया गया था। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये को, वीओसीपीटी द्वारा मांगा गया 1 जुलाई 2012 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था और किराए की वैधता 5 वर्ष के लिए अर्थात् 30 जून 2017 तक थी। वीओसीपीटी में पोर्ट क्षेत्र से संबंधित भूमि के लिए 01 जुलाई 2012 से 30 जून, 2017 तक हर साल 2% वृद्धि के साथ-साथ इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया, निम्नानुसार है: -

क्रम सं.	प्रयोजन	(रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)		
		क्षेत्र क	क्षेत्र ख	
			पत्तनीय	गैर-पत्तनीय
1	सेवा से संबद्ध / आवासीय	110.60	110.60	199.08
2	औद्योगिक	221.19	221.19	398.14
3	वाणिज्यिक	335.14	335.14	603.25

3. इस पृष्ठभूमि में, वीओसीपीटी ने दिनांक 7 जून 2017 के पत्र सं. ई (सी)-सीआईएच 38/2/ 2017/ ईएसटी/डी.1310 के तहत संदर्भगत 5 वर्षों की अवधि के लिए पत्तन की भूमि के पट्टा किराया के संशोधन के लिए एक प्रस्ताव दायर किया है। प्रस्ताव के मुख्य आकर्षण नीचे दिए गए हैं:

- पोर्ट ने सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकक, मैसर्स किटको लिमिटेड, कोचीन को संशोधित पट्टे का किराया के गणन का कार्य सौंपा है। मैसर्स किटको ने वीओसीपीटी के भूमि मूल्यांकन की रिपोर्ट प्रस्तुत की है।
- मैसर्स किटको ने ड्राफ्ट - रिपोर्ट में विचार के लिए अन्य प्रासंगिक कारकों (एलपीजी 2014 के खंड नं. 13 (क) (v) के अनुसार) का उपयोग करके भूमि मूल्यांकन किया है। [तत्पश्चात, पोर्ट ने मैसर्स किटको लिमिटेड की अंतिम रिपोर्ट जमा कर दी है]
- मसौदा रिपोर्ट में अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकित भूमि मूल्य इस प्रकार है:

(रु. में)

क्रम सं.	क्रियाविधि	क्षेत्र	वर्ग	भू-मूल्य (वर्गमीटर)	लीज़ / रु. वर्ग मीटर
क	राज्य सरकार द्वारा तैयार रेकनर	क	आवासीय	4150.00	249.0
			वाणिज्यिक	9000.00	540.0
			औद्योगिक	745.00	44.70
ख	राज्य सरकार) द्वारा तैयार रेकनर	ख	आवासीय	7700.00	462.0
			वाणिज्यिक	20000.00	1200.00
			औद्योगिक	4574.12	274.44
॥क	उच्च वास्तविक लेनदेन	क	आवासीय	शून्य	शून्य
		ख	आवासीय	5034.00	302.05

		क	भंडारगृह	1200.00	72.00
IIIक	उच्चतम निविदा सह नीलामी	क	आवासीय	शून्य	शून्य
			वाणिज्यिक	5502.00	330.12
			औद्योगिक	4001.00	240.06
IIक	आय दृष्टिकोण / किराया पूंजीकरण	क	आवासीय	3994.70	239.68
			वाणिज्यिक	6902.80	414.17
			औद्योगिक	5354.19	312.25
			भंडारगृह	6249.73	374.98
	आय दृष्टिकोण / किराया पूंजीकरण	ख	आवासीय (पत्तनीय)	शून्य	शून्य
			आवासीय (गैर पत्तनीय)	7989.41	479.36
			वाणिज्यिक (गैर पत्तनीय)	13111.10	786.67
			भंडारगृह (पत्तनीय)	10479.40	628.76
			औद्योगिक। (पत्तनीय)	9105.35	546.32
			औद्योगिक (गैर पत्तनीय)	9615.77	576.95
IV	आय दृष्टिकोण / किराया पूंजीकरण *	विकल्प 1	साल्ट पैट	314.06	18.84
		विकल्प 2	साल्ट पैट	30.18	1.81
			फॉस्फोरिक एसिड टैंक	25201.9	2168.00
V	संपूर्ण बिक्री सूचकांक विधि	क	सेवा से संबद्ध / आवासीय	2130.52	127.83
			औद्योगिक	4260.86	255.65
			वाणिज्यिक	6455.91	387.35
		ख	सेवा से संबद्ध / आवासीय	3834.94	230.10
			औद्योगिक	7669.50	460.17
			वाणिज्यिक	11620.61	697.24

* रिपोर्ट में साल्ट पैन भी शामिल है। पट्टा किराया के संशोधन के लिए वीओसीपीटी के प्रस्ताव में साल्ट पैन के बारे में उल्लेख नहीं है।

- (iv) मै. किटको ने डब्ल्यूपीआई पद्धति के आधार पर वीओसीपीटी भूमि के पट्टा-किराया का संशोधन करने की सिफारिश की है। अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा अनुशंसित भूमि मूल्य और प्रस्तावित भूमि मूल्य का 6% की दर से पट्टा किराया नीचे दिया गया है:

(रु. में)

क्रम सं.	प्रयोजन	क्षेत्र	प्रस्तावित भूमि मूल्य / वर्ग मीटर	प्रस्तावित लीज़ / वर्ग मीटर / वार्षिक
1	सेवा / आवासीय	क्षेत्र क	2130.52	127.83
2	औद्योगिक		4260.86	255.65
3	व्यावसायिक		6455.91	387.35
4	सेवा / आवासीय	क्षेत्र ख	3834.94	230.10
5	औद्योगिक		7669.50	460.17
6	व्यावसायिक		11620.61	697.24

- (v) (क) पट्टा दर में संशोधन के लिए, वीओसीपीटी ने भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया है जिसमें उप सभापति की अध्यक्षता में संपत्ति अधिकारी, मुख्य अभियंता और अन्य सदस्य हैं। एलएसी के अन्य सदस्य वीओसीपीटी के ट्रैफिक मैनेजर और वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी हैं।
- (ख) एलएसी की बैठक 3 अप्रैल 2017 को हुई थी। एलएसी बैठक का कार्यवृत्त वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया है। मैसर्स किटको द्वारा प्रस्तुत भूमि दरमान रिपोर्ट पर बैठक में समिति की विस्तृत चर्चा हुई थी। समिति ने भी रिपोर्ट देखी थी और लीज किराए की गणना के लिए विभिन्न तरीकों पर चर्चा की थी।
- (ग) पत्तन की भूमि के लिए पट्टा किराए को अंतिम रूप देने के लिए एलएसी द्वारा बनाए गए मुख्य बिंदु नीचे संक्षेप में दिए गए हैं:
- (i) मैसर्स किटको द्वारा रिपोर्ट में, विभिन्न भूमि उपयोगकर्ताओं के लिए विभिन्न पद्धतियों के अनुसार जमीन के मूल्य और दरें गणित की गई हैं जो निम्नानुसार सूचीबद्ध हैं:
- (क) क्रियाविधि-I (एलपीजी 2014 के खंड संख्या 13क(i) के रूप में गाइड लाइन मूल्य मान)
- (ख) क्रियाविधि II (एलपीजी 2014 के खंड 13क(ii) के अनुसार उच्चतम वास्तविक लेनदेन)
- (ग) क्रियाविधि III (एलपीजी 2014 के खंड सं.13क (iii)के अनुसार उच्चतम निविदा सह नीलामी)
- (घ) क्रियाविधि IV (एलपीजी 2014 के खंड 13 (क) (iv) के अनुसार आय दृष्टिकोण / किराया कैपिटलाइजेशन विधि)
- (ii) इसके अलावा मैसर्स किटको ने नमक के लिए विशेष दर और वर्थ बैक-अप क्षेत्र के साथ फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए विशेष दर गणित की है। इन प्रस्तावों को अलग से पेश किया जा रहा है।
[वीओसीपीटी द्वारा नमक पैन और फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए अब तक कोई अलग प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है]
- (iii) एलएसी द्वारा विचारित विभिन्न भूमि उपयोगों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पट्टा किराया विभिन्न पद्धतियों से परिकलित नीचे दिया जाता है:

(रू. / वर्ग मीटर / वार्षिक)

विवरण	प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया, (30.6.2016 से बढ़ी हुई दरें) 1.7.2017 से प्रभावी	विभिन्न पद्धतियों से परिकलित पट्टा किराया				
		विकल्प - I	विकल्प - II	विकल्प - III	विकल्प - IV	
					अनुमादित मूल्यांकक द्वारा	
		राज्य सरकार का रेडी रेकनर	वास्तविक उच्चतम लेनदेन	उच्चतम निविदा सह नीलामी	(क) आय दृष्टिकोण / किराया कैपिटलाइजेशन	(ख) थो. मू.सू. पद्धति
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
जोन-ए						
सर्विस	119.72	249.00	---	---	239.68	127.83
व्यावसायिक	362.77	540.00	---	330.12	414.17	387.35
औद्योगिक	239.42	44.70	---	240.06	321.25	255.65
वेयर हाउस			72.00		374.98	

जोन-बी (पल्लनीय)						
सर्विस	119.72	462.00	302.05	---	---	---
व्यावसायिक	362.77	1200.00	---	---		---
औद्योगिक	239.42	274.44	---	---	546.32	---
वेयर हाउस	---	---	---	---	628.76	
जोन-बी (गैर- पल्लनीय संबंधित)						
सर्विस	215.49	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	479.36	230.10
व्यावसायिक	652.98	---	---	---	786.67	697.24
औद्योगिक	430.96	---	---	---	576.95	460.17

- (iv) एलएसी ने कहा है कि मौजूदा एसओआर में केवल सेवा श्रेणी उल्लेख किया गया गया है। अब, मै0 किटको ने सेवा/आवासीय का उल्लेख किया है। हालांकि भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के तहत, दरें खुली ज़मीन के लिए हैं और इमारतों के लिए नहीं। इसलिए, दरों को केवल सेवा के रूप में कहा गया है।

[मौजूदा एसओआर में, पहली श्रेणी "सेवा / आवासीय है" मै0 किटको की रिपोर्ट में "आवासीय" श्रेणी का उल्लेख किया गया है। "सेवा" श्रेणी का कोई भी उल्लेख नहीं है।]

- (v) एलपीजी 2014 के अनुसार, खंड धारा नं. 13 (क) आवंटन समिति पोर्ट लैंड के नवीनतम बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए उल्लिखित कारकों में से सामान्यतया सबसे उच्च घटकों अथवा कारकों पर विचार करती है। यदि भूमि आवंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है, तो उसके लिए कारण लिखित रूप में दर्ज होना चाहिए।

- (vi) एलएसी ने उल्लेख किया है कि वीओसीपीटी के लिए संशोधित पट्टा किराया के लिए मैसर्स किटको ने थोक मूल्य सूचकांक 15.58% लागू करके पूरे बिक्री मूल्य सूचकांक पद्धति की सिफारिश की है। मैसर्स किटको ने थोक मूल्य सूचकांक पद्धति को अपनाने की सिफारिश की है जो कारकों में सबसे अधिक दर नहीं है और उनके द्वारा दर्ज किए गए कारण हैं:

(क) भूमि की मांग का अभाव

(ख) अल्पकालिक अवधि की अवधि (30 वर्ष) से उत्पन्न बाध्यता।

- (vii) एलएसी ने निम्नलिखित बिंदुओं पर विचार किया:

(क) अल्पावधि आवंटन सहित किए गए आवंटन की संख्या 2015-16 से 2016-17 के दौरान बहुत ही कम थी।

(ख) उच्च स्वीकृत निविदा सह ई-नीलामी दर के मद्देनज़र यह देखा गया कि एक निविदा को छोड़कर, अन्य आवंटन में, यह आरक्षित मूल्य से अधिक नहीं थी।

(ग) उपयोगकर्ताओं का प्रतिवेदन है कि लेनदेन में प्राप्त एकल दर को अपनाना सही नहीं है।

(घ) वह उद्देश्य जिसके लिए भूमि का आवंटन और उपयोग किया गया तथा व्यापार लेनदेन समान नहीं है।

(ङ) समिति ने देखा कि, प्रहस्तित कार्गों का मुख्य भाग कोयला है जो कि पावर प्लांट्स के लिए है, अन्य कार्गों के लिए निकटवर्ती भूमि की आवश्यकता कम है।

- (च) यातायात भूखंडों के संबंध में, हाल के पिछले दिनों में, वाणिज्यिक दर / औद्योगिक दरों के आधार पर आरक्षित मूल्य के साथ निविदाओं की खराब स्थिति उपलब्धि के कारण, बोर्ड ने सेवा दर अपनाकर केवल आरक्षित मूल्य तय करके निविदा लेने का फैसला किया। इसके लिए भी, प्रतिक्रिया कम थी, केवल कुछ ही आबंटन ही हो पाए।
- (viii) समिति ने यह भी गौर किया कि, लीज रेंट के संशोधन के लिए किराया के संशोधन के लिए मैसर्स किटको द्वारा पट्टा किराया के लिए कोचीन पोर्ट ट्रस्ट द्वारा अपनाई गई थोक मूल्य सूचकांक विधि का प्रस्ताव टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया गया है और दिनांक दिनांक 22 जुलाई 2016 के राजपत्र सं. 304. द्वारा अधिसूचित किया गया है।
- (ix) **एलएसी की सिफारिश :**
भूमि नीति के दिशानिर्देश 2014 की खंड 13(क) के प्रावधान के तहत उपरोक्त बिंदुओं को ध्यान में रखते हुए मैसर्स किटको द्वारा विभिन्न तरीकों से निकाली गई दरों और डब्ल्यूपीआई दर अपनाने के लिए मूल्यांकक की सिफारिश को, अपनायी जाने वाली दरों हेतु निर्णय करने के लिए बोर्ड के समक्ष विचार हेतु प्रस्तुत किया जा सकता है।

4. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, वीओसीपीटी के 7 जून 2017 के प्रस्ताव की एक प्रति उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठन / दीर्घकालिक आबंटियों (जैसा कि वीओसीपीटी द्वारा सुझाया गया है) को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों / दीर्घकालिक आबंटियों से प्राप्त टिप्पणियां वीओसीपीटी को फीडबैक जानकारी के रूप में भेजी गयी। वीओसीपीटी ने 9 अगस्त 2017 और 19 सितंबर 2017 के पत्र के माध्यम से उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों /दीर्घकालिक आबंटियों की टिप्पणियों पर अपनी प्रतिक्रिया दी है।

5.1. हमारे 23 जून 2017 के पत्र के प्रत्युत्तर में, वीओसीपीटी ने 28 जुलाई 2017 के अपने पत्र में निम्नलिखित को उल्लेख किए हैं:

- (i) पत्तन ने मैसर्स किटको की अंतिम रिपोर्ट की एक प्रति भेज दी है। मैसर्स किटको द्वारा प्रस्तुत वीओसीपीटी के भू-मूल्यांकन की अंतिम रिपोर्ट को 26 जुलाई 2017 को दीर्घकालिक अवधि के आबंटियों को टीएएमपी की एक प्रति के साथ भेज दिया गया था।
- (ii) वीओसीपीटी ने आगे कहा है कि वीओसीपीटी द्वारा 7 जून 2017 के पत्र के द्वारा अग्रेषित पट्टा किराया के संशोधन के प्रस्ताव के साथ संलग्न एलएसी की सिफारिश में किटको की अंतिम रिपोर्ट पर आधारित थी।
- (iii) संशोधित एलपीजी 2014 के अनुसार भूमि मूल्यांकन के तीन तरीकों के अलावा राज्य सरकार के रेकनर, उच्च वास्तविक लेनदेन और उच्चतम निविदा सह नीलामी, अनुमोदित मूल्यांकक ने भूमि मूल्य का मूल्यांकन " अन्य कारकों के तहत दो पद्धतियों में किया है:

(क) आय का दृष्टिकोण/किराया कैपिटलाइजेशन पद्धति :

आय अर्जित करने वाली संपत्तियों के लिए मूल्यांकित आय का दृष्टिकोण अपनाया जाता है। भू-किरायों से प्राप्त आय और अन्य भवन से किराये की आय पर विचार किया जाता है। चूंकि पत्तन ने जमीन का निर्माण नहीं किया है और न ही उस पर पट्टे के लिए निर्माण कार्य किया है, भवन निर्माण के किराया मूल्य से भू-किराये का भाग उचित तरीके से सुझाए गए मानदंडों (स्थानीय बाजार की स्थिति का संकेत) जैसे अन्य बाजारों के उचित अध्ययन के आधार पर किया जाता है। किराया कैपिटलाइजेशन विधि के तहत, क्षेत्र में बिक्री और किरायों की कीमत पर विचार करते हुए उपयोग की कई श्रेणियों के तहत पोर्ट भूमि के लिए उपयुक्त आरओआई का आकलन किया जाता है तथा उसका मान निकालने के लिए गणना की जाती है।

(ख) थोक विक्रय मूल्य सूचकांक पद्धति :

- (i) मूल्य पर पहुंचने के लिए उपयोग की जाने वाली आय दृष्टिकोण पद्धति के अलावा, थोक मूल्य सूचकांक को, वीओसीपीटी से संबंधित भूमि के मूल्य की गणना के लिए आधार के रूप में माना गया है। 2012 से 2016 के लिए थोक मूल्य सूचकांक निम्नानुसार है:

विवरण	2012	2013	2014	2015	2016
सभी वस्तुएं	164.92	175.40	182.01	177.03	180.50

उपरोक्त आंकड़ों के आधार पर, साल 2012-13 से 2016-17 के बीच पांच वर्षों के थोक मूल्य सूचकांक में 15.58% की वृद्धि हुई है।

(ii) लीज भूमि के दरमानों पर थोक मूल्य सूचकांक देने के लिए तर्कसंगतता नीचे दी गई है:

- एलपीजी में निर्धारित है कि नया आवंटन, निविदा सह नीलामी पद्धति पर होना चाहिए।
- जब इस तरह के पारदर्शी मूल्य की खोज के साथ आधार मूल्य निर्धारित किया जाए तो आगे वार्षिक या पांच वार्षिक वृद्धि भी अच्छी तरह से स्वीकार्य और पारदर्शी तंत्र पर आधारित होनी चाहिए।
- थोक मूल्य सूचकांक को आधार मूल्यों के संदर्भ में मूल्यों के आर्थिक रूप से समायोजन के लिए प्राथमिकता दी जाती है और इसे पट्टा किराया में आविधिक संशोधनों के लिए मानदंड माना जा सकता है।

(iii) हालांकि, अंतर मूल्य निर्धारण प्रासंगिक हो सकता है जब घातीय मांग या वृद्धि एक टिपिंग बिंदु पर होती है।

(iv) वीओसीपीटी की स्थिति का सारांश इस प्रकार है:

- वीओसीपीटी के मुद्दे विशिष्ट हैं।
- नये पट्टे के लिए मांग का कम होना, मौजूदा किराया पर वृद्धि के विरुद्ध विरोध और प्रतिवर्ष भूमि मूल्यों में अतिरिक्त वृद्धि के मद्देनजर लगभग 40 प्रतिशत भूमि का ही उपयोग हुआ है जो कि एक गंभीर विषय है।
- कोचीन पत्तन न्यास में भी ऐसी ही स्थिति है जहां बोर्ड ने थोक मूल्य सूचकांक पद्धति को अपनाने की सिफारिश की है जिसे सभी हितधारकों और प्राधिकरण ने मान लिया है।
- मूल्यांकन को आय पद्धति के आधार पर बाजार के विश्लेषण, मांग और आपूर्ति की स्थिति, थोक मूल्य सूचकांक चलन तथा पोत की विशिष्ट स्थिति के आधार पर समग्र विचार के अनुसार अपनी जांच पर निर्भर करना होता है ताकि वे एक समुचित स्थिर किराया संशोधन निकाल सकें। बाजार की स्थिति, भुगतान की इच्छा और स्थिरता मूल्यांकन करकने के लिए महत्वपूर्ण कारक हैं।

(iv) अनुमोदित मूल्यांकन की अंतिम रिपोर्ट में विभिन्न प्रयोजनों के तहत ज़ोन क और ख क्षेत्र में भू-मूल्यांकन नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्रम सं.	पद्धति	क्षेत्र	वर्ग	भू-मूल्य (रू. / वर्ग मीटर)	लीज रू. / वर्ग मीटर
I क	राज्य सरकार का रेडी रेकनर	क	आवासीय	4150.00	249.0
			व्यावसायिक	9000.00	540.0
			औद्योगिक	745.00	44.70
I ख	राज्य सरकार का रेडी रेकनर	ख	आवासीय	7700.00	462.0
			व्यावसायिक	20000.00	1200.00
			औद्योगिक	4500.00	270.00
II क	वास्तविक उच्चतम लेनदेन	क	आवासीय	1810.00	108.60
			व्यावसायिक	7860.00	471.60

		ख	आवासीय	15000.00	900.00
			व्यावसायिक	34000.00	2040.00
III क	उच्चतम निविदा सह निलामी	क	व्यावसायिक	20066.00	1204.00
			औद्योगिक	शून्य	शून्य
			आवासीय	शून्य	शून्य
IV क	आय का दृष्टिकोण /किराया पूंजीकरण	क	आवासीय	3994.70	239.68
			व्यावसायिक	6902.80	414.17
			औद्योगिक	5354.19	321.25
IV ख	आय का दृष्टिकोण /किराया पूंजीकरण	ख	आवासीय (पोर्ट संबंधित)	शून्य	शून्य
			आवासीय (गैर-पोर्ट संबंधित)	7989.41	479.36
			औद्योगिक (पोर्ट)	9105.35	546.32
			औद्योगिक (गैर बंदरगाह)	9615.77	576.95
			वाणिज्यिक (गैर बंदरगाह)	13111.10	786.67

[अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत अंतिम रिपोर्ट में वेयरहाउस का मूल्यांकन, नमक पैत, फास्फोरिक एसिड टैंक श्रेणियां शामिल नहीं हैं]

- (v) (मै. किटको ने अंतिम पैरा में भू-मूल्य और डब्ल्यूपीआई पद्धति के तहत भू-मूल्य के लीज़ किराया के लिए 6 प्रतिशत की सिफारिश की है:

क्रम सं.	वर्ग/श्रेणी	क्षेत्र	भू-मूल्य रु / वर्ग मीटर	पट्टा किराया रु / वर्ग मीटर
1	सेवा / आवासीय (केवल कैप्टिव उपयोग के लिए)	क्षेत्र का और ख	2130.52	127.83
2	औद्योगिक	(पत्तन संबंधी)	4260.86	255.65
3	व्यावसायिक		6455.91	387.35
4	सेवा / आवासीय (केवल कैप्टिव उपयोग के लिए)	क्षेत्र ख (गैर पत्तनीय)	3834.94	230.10
5	औद्योगिक		7669.50	460.17
6	व्यावसायिक		11620.61	697.24

[मसौदा रिपोर्ट में एलएसी द्वारा सुझाए गए भूमि का मूल्य और अंतिम रिपोर्ट डब्ल्यूपीआई पद्धति के तहत है और इस पद्धति के तहत मूल्यांकन दोनों मसौदा रिपोर्ट और अंतिम रिपोर्ट के तहत एक ही है।]

- (vi) पत्तन ने संकल्प सं. 33 दिनांकित 7 जुलाई 2017 के अनुसार, 1 जुलाई 2017 से प्रभावी पट्टा किराया संशोधन के बारे में बोर्ड के अनुमोदन की एक प्रति प्रस्तुत की है। वीओसीपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टी की बैठक की कार्यवाही की मुख्य बातें नीचे संक्षेप में दी गई हैं:
- (क) अनुमोदित मूल्यांकक ने संशोधित भू- नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों पर विचार किया है और विकल्प (v) के तहत पट्टा किराया अर्थात् थोक मूल्य सूचकांक विधि लागू से पट्टा किराया का परिकलन करने की सिफारिश की है, है।
- (ख) मूल्यांकक द्वारा सुझाई गई दर वर्तमान पट्टे की दरों की तुलना में अभी भी 6.77% अधिक है जबकि पोर्ट उपयोगकर्ताओं का कथन है कि वर्तमान पट्टा दरें उच्च हैं।

- (ग) अध्यक्ष ने कहा है कि आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक आवंटन के संबंध में थोक सूचकांक विधि के अनुसार विकल्प (v), उचित है, हालांकि, उन्होंने मुख्य अभियंता को अन्य पोर्ट में संशोधित पट्टा किराया के कार्यान्वयन की स्थिति का सत्यापन करने के लिए निर्देश दिया और कहा है कि विभिन्न मंचों पर उपयोगकर्ताओं द्वारा सूचित किया गया है कि मौजूदा दरें बहुत अधिक हैं क्योंकि टाउन में भूमि की उपलब्धता के मुकाबले यह बहुत ही अधिक हैं क्योंकि इससे उन्हें पत्तन पर भूमि का विकल्प नहीं था।
- (घ) विस्तृत विचार-विमर्श के बाद, वीओसीपीटी बोर्ड ने 01.07.2017 से 30.06.2022 तक 5% प्रति वर्ष वृद्धि सहित लागू होने के साथ वीओसीपीटी भूमि के लिए संशोधित पट्टा किराया निकालने और टीएएमपी को प्रस्तुत करने के संशोधित प्रस्ताव के लिए मैसर्स किटको द्वारा सुझाए गए थोक विक्री मूल्य सूचकांक विधि द्वारा प्राप्त दर पर अनुमोदन दिया है। तदनुसार, वीओसीपीटी के बोर्ड ऑफ न्यासी ने 7 जून 2017 के पत्र के माध्यम से टीएएमपी को पहले ही भेजे गए प्रस्ताव को संशोधित करने का निर्णय लिया है जो मूल्यांकक द्वारा दिए गए विकल्पों में उच्चतम दर पर आधारित था।
- (ङ) वीओसीपीटी के बोर्ड ऑफ न्यासी द्वारा अनुमोदित दरें निम्नानुसार हैं:

क्रम सं.	प्रयोजन	वीओसीपीटी द्वारा 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 01-07-2017 से 30-06-2022 तक वैध प्रस्तावित दरें		
		क्षेत्र क पत्तन से संबद्ध (दर रु. में / वर्ग मी. /	क्षेत्र ख पत्तन से संबद्ध (दर रु. में / वर्ग मी. / वार्षिक	क्षेत्र ख गैर पत्तनीय (दर रु. में / वर्ग मी. / वार्षिक
1	सेवा से संबद्ध / आवासीय	127.83	127.83	230.10
2	औद्योगिक	255.65	255.65	460.17
3	वाणिज्यिक	387.35	387.35	697.24

5.2. इस प्रकार, वीओसीपीटी ने वीओसीपीटी के बोर्ड के ट्रस्टियों द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया की पेशकश की है।

6. प्राधिकरण द्वारा सं. टीएएमपी/6/2014-वीओसीपीटी दिनांक 4 अप्रैल 2014 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया और 30 जून 2017 को प्रस्तावित पट्टा किराया की एक तुलनात्मक स्थिति और प्रतिशत वृद्धि, आसानी से समझने के लिए नीचे दी गई है:

क्षेत्र	प्रयोजन	4 अप्रैल 2014 के आदेश के माध्यम से 1 जुलाई 2012 से प्रभावी अनुमोदित लीज किराया	2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के बाद 30.6.2017 को किराया किराया	प्रस्तावित लीज रेंट	वृद्धि %
क्षेत्र -क	सेवा / आवासीय	110.60	119.72	127.83	6.78%
	औद्योगिक	221.19	239.42	255.65	6.78%
	व्यावसायिक	335.14	362.77	387.35	6.78%
क्षेत्र -ख	<u>पोर्ट संबंधित</u>				
	सेवा / आवासीय	110.60	119.72	127.83	6.78%
	औद्योगिक	221.19	239.42	255.65	6.78%

व्यावसायिक	335.14	362.77	387.35	6.78%
गैर-पोर्ट संबंधित				
सेवा / आवासीय	199.08	215.49	230.10	6.78%
औद्योगिक	398.14	430.96	460.17	6.78%
व्यावसायिक	603.25	652.98	697.24	6.78%

7. वीओसीपीटी के 28 जुलाई 2017 के ईमेल से, यह स्पष्ट नहीं था कि पोर्ट ने वीओसीपीटी की भूमि की मैसर्स किटको द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन की अंतिम रिपोर्ट, और विषयगत प्रस्ताव पर बोर्ड के अनुमोदन की प्रतिलिपि सभी परामर्शित हितधारकों को प्रेषित कर दी है या नहीं। इसलिए, हमने 3 अगस्त 2017 के पत्र के माध्यम से मैसर्स किटको के वीओसीपीटी के लैंड वैल्यूएशन की अंतिम रिपोर्ट की कॉपी के साथ वीओसीपीटी की दिनांक 28 जुलाई 2017 की ईमेल, बोर्ड के प्रस्ताव और बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर वीओसीपीटी के लीज़ किराया के संशोधित प्रस्ताव की प्रतिलिपि संबंधित उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठनों को संगठन / दीर्घकालिक आलोकियों को उनकी टिप्पणी के लिए अग्रेषित कर दी है।

8.1. इस मामले में 10 अगस्त 2017 को वीओसीपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव के एक संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुति की। संयुक्त सुनवाई में, वीओसीपीटी और संबंधित उपयोगकर्ता/संगठन निकाय/भावी बोलीदाताओं ने अपनी प्रस्तुतियां पेश की हैं।

8.2. संयुक्त सुनवाई पर हुई सहमति के अनुसार, हमारे 17 अगस्त 2017 के पत्र तथा 6 सितंबर 2017 के अनुस्मारक के अंतर्गत वीओसीपीटी को बिंदुओं पर कार्रवाई करने का अनुरोध किया गया था:

- (i) संयुक्त सुनवाई में अन्य मंदिरों सहित श्री विष्णु मंदिर समिति द्वारा, सीएसआई चर्च, आरसी चर्च, तूतीकोरिन शिप एजेंट्स एसोसिएशन, तेंगड़ेको लि., एसईपीसी पावर प्राइवेट लिमिटेड, हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड, तूतीकोरिन पोर्ट - लैंड यूजर्स वेलफेयर एसोसिएशन (जोन-बी), टूटिकोरिन साल्ट एंड मरीन केमिकल्स लिमिटेड, के लिखित सबमिशन की एक प्रति विलावारैर एंड सन्स, तूतीकोरिन कस्टम ब्रोकर एसोसिएशन, तूतीकोरिन स्टीवेडोर एसोसिएशन द्वारा किए गए अनुरोधों की एक प्रति वीओसीपीटी को अपनी टिप्पणी तुरंत देने के लिए भेजी गई।
- (ii) तूतिकोरिन शिप एजेंट एसोसिएशन (टीएसएए) द्वारा किए गए अनुरोधनुसार टीएसएए को अपनी टिप्पणी, प्राधिकरण और वीओसीपीटी को प्रस्तुत करने के लिए 17 अगस्त 2017 तक 1 सप्ताह का समय, दिया गया था। वीओसीपीटी टीएसएए की टिप्पणियों की प्राप्ति के 3 दिनों के भीतर अपनी टिप्पणी प्रस्तुत करने के लिए कहा गया।
- (iii) (क) संयुक्त सुनवाई में, एसईपीसी पावर प्राइवेट लिमिटेड और कई प्रयोक्ता / उपयोगकर्ता संगठनों ने बताया कि तमिलनाडु की राज्य सरकार ने जून 2017 में 33% कमी के साथ भूमि के दिशानिर्देश मूल्य प्रकाशित किये हैं। पोर्ट उपयोक्ताओं ने पोर्ट सरकार से राज्य सरकार द्वारा घोषित भूमि की घटी हुई गाइड लाइन वैल्यू अपनाने का अनुरोध किया है। इसके अलावा, उपयोगकर्ताओं ने वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित वृद्धि और वार्षिक वृद्धि की दर पर भी आपत्ति जताई।
- (ख) उपयोक्ता / उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा किए गए उपरोक्त बिंदुओं ध्यान में रखते हुए, वीओसीपीटी ने उपयोगकर्ताओं द्वारा संदर्भित राज्य सरकार द्वारा भूमि के घटे हुए दिशानिर्देश मूल्य के अनुसार जांच और तुरंत अपनी रिपोर्ट जमा करने के लिए किटको से अनुरोध किया। वीओसीपीटी भी वार्षिक वृद्धि की समीक्षा करने और किटको के द्वारा द्वारा बिंदुओं की जांच के बाद और वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के साथ प्रस्ताव को पुनः प्रस्तुत करने के लिए सहमत हो गया। पोर्ट की सहमति के अनुसार वीओसीपीटी को बोर्ड के अनुमोदन सहित प्रस्ताव को दोबारा प्रस्तुत करने के लिए 25 अगस्त 2017 तक 15 दिनों का समय दिया गया था।

8.3. संयुक्त सुनवाई में प्रयोक्ता / उपयोगकर्ता संगठन / पट्टेदार द्वारा लिखित उल्लेखों के संदर्भ में, वीओसीपीटी ने अपने 9 अगस्त 2017 के ईमेल के माध्यम से इसका उत्तर प्रस्तुत किया है। इसके अलावा, विष्णु मंदिर समिति जैसे अन्य मंदिरों, सीएसआई चर्च, आरसी चर्च, टूटीकोरिन शिप एजेंट्स एसोसिएशन, टेंगडेको लि0, एसईपीसी पावर प्राइवेट के साथ लिमिटेड कुछ उपयोगकर्ता, हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड, टूटीकोरिन पोर्ट - लैंड यूजर्स वेलफेयर एसोसिएशन (जोन-बी), टूटीकोरिन साल्ट एंड मरीन केमिकल्स लिमिटेड, विलावरी और बेटा, टूटीकोरिन कस्टम ब्रोकर्स एसोसिएशन और टूटीकोरिन स्टीवेडोर एसोसिएशन ने संयुक्त सुनवाई के पश्चात अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं जिसकी एक-एक प्रति वीओसीपीटी को भेजी गई थी। वीओसीपीटी ने अपनी टिप्पणी प्रस्तुत दे दी है।

9.1. संयुक्त सुनवाई के तीसरे कार्रवाई बिंदु के संदर्भ में, वीओसीपीटी ने 19 सितंबर, 2017 को अपने पत्र के माध्यम से प्रतिक्रिया दी है। वीओसीपीटी ने अपने बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज के अनुमोदन के साथ संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। पत्तन ने 30 अगस्त 2017 को आयोजित बोर्ड की बैठक की एक प्रति भी प्रस्तुत की है। वीओसीपीटी द्वारा की गई मुख्य प्रस्तुतियाँ निम्नानुसार हैं:

- (i) बोर्ड ने 30 अगस्त 2017 को आयोजित अपनी बैठक में संकल्प सं.33 के तहत यह तय किया कि मौजूदा दरों और वार्षिक वृद्धि में कोई संशोधन प्रस्तावित नहीं है और कम मांग के कारण जो भी कम हो, मैसर्स किटको द्वारा 5% के बजाय 2% वृद्धि या संशोधित पट्टा किराया प्रस्तुत किया जाएगा।
- (ii) मै0 किटको वीओसीपीटी की परिसंपत्तियों के मूल्यांकन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित भू-मूल्यांकक ने 7 सितंबर 2017 के ई-मेल के माध्यम से सूचित किया है कि उन्हें मूल्यों में कमी होने की कोई आशा नहीं है। इसलिए विद्यमान दरों और वृद्धि 2% पीए में कोई संशोधन नहीं होगा। पत्तन ने 7 सितंबर 2017 को मै. किटको से प्राप्त ईमेल की एक प्रति प्रस्तुत की है।
- (iii) पत्तन ने उपरोक्त आशोधनों और प्रस्तुत किए गए पोर्ट के प्रस्ताव पर विचार करने किया है, अनुमोदित दर कृपया जल्द से जल्द सूचित करने का अनुरोध किया है।

9.2. वर्तमान प्रस्ताव के संदर्भ में किटको के 7 सितंबर 2017 के ई-मेल के मुख्य आकर्षण निम्नानुसार है:

- (i) टीएन सरकार के पंजीकरण विभाग के एसआरपी सं. 360 के अनुसार, सभी प्रकार की भूमि के भू-दिशानिर्देशित मूल्य 33% तक घटा दिए गए हैं। इसके साथ साथ, स्टाम्प ड्यूटी में 3% की वृद्धि की गई है। इसलिए मौद्रिक अवस्था अनुसार खरीदार के लिए शुद्ध लाभ नगण्य है। इससे व्यावसायिक संपत्तियों की मांग पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। चूंकि संपत्तियों की कीमत बाजार-मांग पर निर्भर करती है, इसलिए कमी के बाद मूल्य में अंतर नहीं हो सकता। इसलिए हमने संपत्ति की मांग को आधार की अपेक्षा डब्लूपीआई पद्धति जो कि दिशानिर्देश मूल्य पर आधारित नहीं है, का सुझाव दिया है।
- (ii) चूंकि दर की कोई भिन्नता नहीं है, इसलिए प्रस्तावित मूल्यों में किसी कमी होने की आशा नहीं। इसके अलावा वीओसीपीटी 1 जुलाई 2016 को वर्तमान दरों को बनाए रखने के लिए उपयुक्त निर्णय ले सकता है।

10. तत्पश्चात्, वीओसीपीटी ने अपने 26 सितंबर 2017 के ईमेल के माध्यम से संशोधित ड्राफ्ट एसओआर प्रस्तुत किये हैं। संशोधित एसओआर में, पत्तन ने दिनांक समाप्त की तिथि 30 जून 2017 को लागू मौजूदा पट्टा किराया पर विचार किया और 01.07.2017 को प्रस्तावित पट्टा किराए के गणन के लिए सभी दरों में 2% की वृद्धि लागू की। वीओसीपीटी से संबंधित पत्तन क्षेत्र में 1 जुलाई 2017 से प्रस्तावित भूमि के पट्टे / लाइसेंस की संशोधित दरें इस प्रकार हैं :

क्रम सं.	प्रयोजन	दर: प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)		
		क्षेत्र 'क'	क्षेत्र 'ख' पत्तनीय	क्षेत्र 'ख' गैर पत्तनीय
1.	सेवाओं से सबद्ध/आवासीय	122.11	122.11	219.80
2.	औद्योगिक	244.21	244.21	439.58
3.	वाणिज्यिक	370.03	370.03	666.04

नोट :

- (i) "वाणिज्यिक श्रेणी" के अंतर्गत क्षेत्र "बी" (गैर-पत्तनीय) में निम्नलिखित दुकानों के लिए आवंटित भूमि का किराया जोन "ख" (गैर-पत्तनीय) सेवा / आवासीय "श्रेणी के लिए उपर्युक्त अनुसूची में निर्धारित दर पर लगाया जाएगा।

क्रम सं.	दुकान का नाम
क.	छोटी-छोटी वस्तुओं की दुकान और स्टाल
ख.	आईस-मछली के लिए स्टैकहाउस
ग.	साइकिल मरम्मत की दुकान
घ.	नाई की दुकान
ङ.	मत्स्य पालन संबंधी स्टोर
च.	छोटी-छोटी वस्तुओं की दुकान
छ.	स्टैकिंग यार्ड के लिए शेड - (i)
ज.	स्टैकिंग यार्ड के लिए शेड - (ii)
झ.	कॉयर शॉप
ञ.	समुद्री अतिरिक्त हिस्से पुर्जे - (i)
ट.	समुद्री अतिरिक्त हिस्से पुर्जे - (ii)

- (ii) उपरोक्त निर्धारित दर 1 जुलाई 2017 से 30 जून 2022 तक लागू होगी।
- (iii) दर 1 जुलाई 2018 से 30 जून 2022 तक प्रभावी होने के साथ प्रति वर्ष 2% बढ़ाई जाएगी।
- (iv) पट्टा किराया को नियंत्रित करने वाली शर्तें भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार होंगी।

11. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों का एक अंश संबंधित पक्षों को अलग-अलग भेजा जाएगा। इन विवरणों को हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

12. मामले पर कार्यवाई के दौरान एकत्र की गई जानकारी की संपूर्णता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- (i) वी.ओ. चिदम्बरनार पोर्ट ट्रस्ट (वीओसीपीटी) की मौजूदा किराया अनुसूची पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा 4 अप्रैल 2014 के आदेश सं. टीएएमपी / 6/2012-वीओसीपीटी द्वारा अनुमोदित की गई थी था। प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज किराया 1 जुलाई 2012 से वीओसीपीटी द्वारा यथापेक्षित पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित किया गया था और इसकी वैधता अवधि 30 जून 2017 तक पांच वर्ष के लिए निर्धारित की गई थी। इस प्राधिकरण ने इस आदेश के अंतर्गत वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक के प्रयोजनों के लिए जोन 'क' और 'ख'- दो क्षेत्रों- के लिए लीज किराया का अनुमोदन किया था।
- चूंकि पट्टा किराया की वैधता 30 जून 2017 को खत्म होने की थी, इसलिए वीओसीपीटी ने शुरू में 7 जून, 2017 के प्रस्ताव को दायर किया था। प्रस्ताव में कहा गया यह प्रस्ताव वित्तीय अनुमानों के उद्देश्य से था और प्रस्ताव को बोर्ड के अनुमोदन के बिना भेजा गया था ताकि परामर्श प्रक्रिया इस प्राधिकरण द्वारा शुरू की जा सके। इसके बाद जुलाई 2017 में, वीओसीपीटी ने अपने बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज और अनुमोदित मूल्यांकक की अंतिम रिपोर्ट के प्रस्ताव को प्रस्तुत किया गया है, जिस पर विचार किया गया है। वीओसीपीटी ने प्रस्तावित प्रस्ताव में, एलओसी की सिफारिश और ट्रस्टी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर

- प्रस्तावित पट्टा किराये के प्रस्ताव किया है जैसा कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकक मै. किटको ने थोक मूल्य सूचकांक पद्धति को अपनकर परिकलित किया है। पत्तन ने 5% की वार्षिक वृद्धि के साथ 1 जुलाई 2017 से 30 जून 2022 तक पांच साल की वैधता अवधि के लिए पट्टा-किराए के संशोधन की मांग की है।
- (ii) प्रारंभिक प्रस्ताव में, पोर्ट ने एलएसी की सिफारिश और उसके बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, पट्टा किराया का प्रस्ताव किया था जिसमें 30 जून 2017 को मौजूदा पट्टे पर किराए पर 6.78% की वृद्धि हुई। मामले के प्रसंस्करण के दौरान, कुछ उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता एसोसिएशन, जैसे एसईपीसी, टूटीकोरिन अल्कली केमिकल्स एंड फर्टिलाइजर्स लिमिटेड (टीएसीएफएल) और अन्य ने बताया कि तमिलनाडु राज्य सरकार ने जून 2017 में दिशानिर्देशित मूल्य 33% कम कर दिये हैं। इसलिए, उन्होंने पत्तन से पत्तन भूमि के मूल्यांकन के लिए धटे हुए दिशानिर्देशित मूल्य पर विचार करने के लिए अनुरोध किया। उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठनों ने वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित 5% वार्षिक वृद्धि पर भी आपत्ति जताई है और भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार 2% को बनाए रखने का अनुरोध किया है।
- उपयोगकर्ताओं / यूजर एसोसिएशन द्वारा जताई गई आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए, वीओसीपीटी ने सरकार द्वारा अनुमोदित पोर्ट के द्वारा नियुक्त किए गए मूल्यांकक किटको को दिशानिर्देशों के मूल्यांकन के मामले में पुनः मूल्यांकन करने के लिए अनुरोध करने पर सहमति व्यक्त की है और इसकी रिपोर्ट प्रस्तुत की है। किटको ने मूल्यांकन रिपोर्ट की फिर से जांच करने के बाद, अपनी अंतिम रिपोर्ट के मुताबिक मूल्यांकन को बनाए रखा है, हालांकि तमिलनाडु सरकार ने जमीन के मूल्य को घटा दिया है, इसने स्टांप शुल्क की लागत में वृद्धि की है और कुल लागत में ज्यादा कमी नहीं हुई है। किटको ने आगे कहा है कि चूंकि संपत्ति की कीमत बाजार में मांग के अनुसार नियंत्रित होती है, इसलिए कमी के बाद मूल्य में बदलाव नहीं किया जा सकता है। किटको ने यह भी कहा है कि उन्होंने डब्ल्यूपीआई विधि पर मूल्यांकन की सिफारिश की है जो दिशानिर्देशित मूल्य पर आधारित नहीं है और इसके बजाय संपत्ति की मांग पर आधारित है। चूंकि दर में कोई भिन्नता नहीं है, इसलिए किटको को अंतिम रिपोर्ट में उनके द्वारा प्रस्तावित मूल्यों में किसी भी कमी की उम्मीद नहीं है। किटको ने हालांकि, कहा है कि वीओसीपीटी मौजूदा दरों को बनाए रखने के लिए उचित निर्णय ले सकता है।
- पत्तन ने अपने 19 और 26 सितंबर 2017 के अंतिम संशोधित प्रस्ताव में सूचित किया गया है कि भूमि की कम मांग पर विचार करते हुए न्यासी बोर्ड ने 30 अगस्त 2017 को आयोजित अपनी मीटिंग में कहा है कि अपनी मौजूदा दरों या अनुमोदित मूल्यांकक किटको द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले संशोधित पट्टा किराये के लिए, जो भी कम हो, में कोई संशोधन नहीं किया गया है। इसके अलावा, वीओसीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि, पहले प्रस्तावित 5% वृद्धि के बजाय 2% है। जैसा कि पहले कहा गया है, पहले अनुच्छेदों में उल्लिखित कारणों के लिए अनुमोदित मूल्यांकक मैसर्स किटको ने अपनी रिपोर्ट में यथास्थिति बनाए रखा है। बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, वीओसीपीटी ने अपने अंतिम प्रस्ताव में मौजूदा पट्टा किराया में कोई संशोधन नहीं प्रस्तावित किया है और वार्षिक वृद्धि 2% पर प्रस्तावित है। इस प्रकार पत्तन का अंतिम प्रस्ताव, 01.07.2017 को प्रस्तावित पट्टा किराया के गणन के लिए 30 जून, 2017 को 2% बढ़े हुए पट्टा किराए के बारे में है। इस मामले के विश्लेषण में वीओसीपीटी के 19 और 26 सितंबर 2017 के अंतिम संशोधित प्रस्ताव के मामले पर मामले की प्रसंस्करण के दौरान किए गए सबमिशन सहित विचार किया जाता है:
- (iii) इस मामले का विश्लेषण करने के लिए आगे बढ़ने से पहले, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि कुछ उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता एसोसिएशन और डीसीडब्ल्यू लिमिटेड, मैसर्स एसएचवी एनर्जी प्राइवेट लिमिटेड ने इससे पूर्व प्राधिकरण द्वारा 4 अप्रैल 2014 के आदेश के अनुसार 1 जुलाई 2012 से 30 जून, 2017 के 5 वर्षों के लिए लागू संशोधित लीज किराए के संदर्भ में, मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय में याचिकाएं दायर की हैं। कुछ प्रयोक्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों और पट्टेदारों द्वारा दायर लंबित अदालत के मामले में इस प्राधिकरण के 4 अप्रैल 2014 के आदेश के अनुसार अनुमोदित पट्टा किराया से संबंधित हैं, जिसकी लीज किराए की वैधता 30 मई 2017 तक निर्धारित की गई थी।

वर्तमान प्रस्ताव वीओसीपीटी द्वारा 1 जुलाई 2017 से बाद की अवधि के लिए दायर किया गया है। कानून के अनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर संबंधित पोर्ट ट्रस्ट के कब्जे या अधिकार में या किसी भी संपत्ति के लिए दरों और शर्तों को सूचित करने के लिए अधिदेशित है। इसके अतिरिक्त, एमओएस द्वारा जारी की गयी टैरिफ नीति, 2015 को संचालित करने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा जारी कार्य दिशानिर्देशों के खंड 12 में कहा गया है कि यह प्राधिकरण, मेजर पोर्ट ट्रस्टों के पट्टा के किराये के संशोधन के लिए समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करेगा।

इस प्राधिकरण को मद्रास के माननीय न्यायालय से मद्रास की माननीय न्यायालय या मदुरै पीठ पर अप्रैल, 2014 के पिछले आदेश पर, दायर रियायत याचिका में कोई निर्देश या आदेश नहीं है, जिसमें प्राधिकरण को लिए पिछले आदेश में वैधता से परे की अवधि 30 जून 2017 के बाद के लिए या वीओसीपीटी का भूमि पट्टा किराया निर्धारित करने से रोक लगाई है।

1998 में बढ़ाए हुए पट्टा किराए की मांग के संदर्भ में उनके द्वारा दायर लंबित अदालत के मामले में त्यागराज मिल्स (पी) लिमिटेड द्वारा उनकी टिप्पणी में किए गए मुद्दे के संदर्भ में, वीओसीपीटी ने उल्लेख किया है कि मामला माननीय उच्च न्यायालय में लंबित है। वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि त्यागराज मिल्स (पी) लिमिटेड द्वारा दायर अदालत में लंबित मामला वर्तमान प्रस्ताव से संबंधित नहीं है जो संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश (एलपीजी) 2014 के बाद 1 जुलाई 2017 से 30 जून 2022 तक पट्टे पर किराया संशोधन के लिए है।

- (iv) (क) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014, में स्पष्ट रूप से पत्तन भूमि के बाजार मूल्य और नवीनतम दरमान निर्धारित करने के लिए अपनाये जाने वाली प्रक्रिया और पद्धति को उल्लेखित किया गया है।
- (ख) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ड) के अनुसार, पोर्ट आबंटन समिति (एलएसी) का गठन पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा किया जाएगा जिसमें पोर्ट के उपाध्यक्ष और वित्त, संपत्ति और आवागमन विभाग के प्रमुख शामिल हैं। वीओसीपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एवं संपत्ति अधिकारी, मुख्य अभियंता, ट्रैफिक प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी के साथ एलएसी का गठित किया है। इस प्रकार, वीओसीपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी के निर्माण की शर्त का अनुपालन किया है।
- (ग) संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों 2014 के खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी भूमि के बाजार मूल्य को पांच कारकों जैसे उच्चतम खाते में ले जाएगा, जैसे (i) राज्य सरकार द्वारा तैयार रेकनर मूल्य यदि समान वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए उपलब्ध है, (ii) पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में दर्ज वास्तविक वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर (पोर्ट के आसपास का संबंधित क्षेत्र पोर्ट ट्रस्ट बोर्डों द्वारा तय किया जाना है), पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित होने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अपडेट किए गए इसी तरह के लेनदेन के लिए पोर्ट लैंड की उच्चतम निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) एक अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा आकलित दर और (v) किसी भी पोर्ट के द्वारा पहचाने जाने वाले अन्य प्रासंगिक कारक। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रहा है तो दिशानिर्देशों में अपेक्षित है कि कारण लिखित रूप में दर्ज हों। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13 (क) और (ख) के साथ पठित 13 खंड (ग) के अनुसार, नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए पत्तन बाजार बाजार मूल्य के आधार पर इस प्राधिकरण प्राधिकरण को एक प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा जो एलएसी द्वारा अनुशंसित जमीन जो कि सामान्य रूप से 2014 में पैरा 13 (ग) में संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के लिए पांच कारकों में से उच्चतम को ध्यान में रख कर किया जाएगा। यदि पट्टे पर किराया का बाजार मूल्य उच्चतम नहीं है, तो पोर्ट के न्यासी बोर्ड उसके कारण रिकॉर्ड में दर्ज करेंगे।

- (घ) संशोधित एलपीजी 2014 में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों के तहत भूमि के मूल्यांकन के आधार पर प्रस्तावित लीज किराए पर आने के लिए पत्तन ने सरकार को स्वीकृत वैल्यूअर नियुक्त किया है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से जमीन के बाजार मूल्य आकलित करने के लिए, अनुमोदित मूल्यांकक मैसर्स किटको ने आय का दृष्टिकोण / किराया पूंजीकरण विधि के तहत भूमि का मूल्यांकन और थोक सूचकांक पद्धति के अंतर्गत (i) राज्य सरकार द्वारा तैयार रेकनर (ii) पिछले तीन वर्षों में दर्ज वास्तविक वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अपडेट किए गए इसी तरह के लेनदेन के लिए पोर्ट लैंड की उच्चतम निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) एक अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा आकलित दर के अनुसार मूल्यांकन किया है।
- (ङ) वीओसीपीटी ने निम्नलिखित विधियों के तहत भूमि के मूल्य का मूल्यांकन किया है:
- (i) क्षेत्र में जमीन के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार किए गए रेडी रेकनर :
पहले विकल्प के तहत, पोर्ट ने पोर्ट की भूमि के निकट तमिलनाडु राज्य सरकार के द्वारा तैयार किए गए 2012 के रेडी रेकनर की दरों को भूमि के दरों रूप में माना है, जैसा कि तमिलनाडु की आधिकारिक वेबसाइट में उपलब्ध है। वैल्यूएशन रिपोर्ट में कहा गया है कि रेडीरेकनर में उल्लेखित दरें अंतिम रिपोर्ट जारी होने तक वही रही हैं।
स्वीकृत वैल्यूअर ने यह भी प्रकाश डाला कि दिशा-निर्देश मान पूंजीकरण प्रयोजन के लिए स्टैप शुल्क के लिए मूल्यांकन भूमि के न्यूनतम मूल्य का प्रतिनिधित्व करता है। वैल्यूअर के अनुसार, दिशानिर्देश मूल्य प्रचलित बाजार मूल्य से कम है। कुछ स्थानों पर, दिशानिर्देश मूल्य बाजार मूल्य से अनुचित रूप से अधिक हो सकता है।
 - (ii) पत्तन के आस-पास में पिछले तीन वर्षों में दर्ज वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर:
इस विकल्प के तहत, भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट, वर्ष 2013 से 2016 तक के रजिस्ट्रार के साथ पूंजीकृत वास्तविक बिक्री के आधार पर भूमि का मूल्य दिया हुआ है, जिसमें टुटिकोरिन निगम, मीलार्वित गांव और आस-पास के गांव जैसे क्षेत्रों को कवर किया गया है।
 - (iii) पत्तन भूमि की स्वीकृत सबसे अधिक निविदा सह नीलामी दर:
इस विकल्प के तहत, समतुल्य लेनदेन के लिए भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट नवीनतम निविदा सह कार्रवाई दर के आधार पर भूमि का मूल्य उल्लेखित होता है जिसे पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा स्वीकार कर लिया जाता है। अनुमोदित मूल्यांकक ने नोट किया है कि वर्ष 2012-2016 से संबंधित नीलामी के चार मामले उपलब्ध हैं।
अनुमोदित मूल्यांकक ने यह भी ध्यान दिया है कि 2014-2016 के दौरान उद्योग की वृद्धि में अचल संपत्ति बाजार में गिरावट और सुस्ती की वजह से पिछले साल की तुलना में औद्योगिक भूमि के पूंजीकरण की संख्या में कमी देखी गई है। सरकारी वेबसाइट में यह आगे के वर्षों में नीलामी की कम दरों में परिलक्षित हुआ है।
 - (iv) अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर:
 - (क) आय दृष्टिकोण / किराया पूंजीकरण विधि:
इस विकल्प के तहत, अनुमोदित मूल्यांकक ने प्रभावित करने वाले कारकों पर विचार करने के बाद आय दृष्टिकोण विधि / किराया पूंजीकरण विधि के आधार पर मूल्यांकन किया है जिनमें से कुछ हैं-बचत निधि, वर्तमान आर्थिक परिदृश्य, लैंडिंग बर्थ के निकट पत्तन के लाभ आदि।
 - (ख) थोक मूल्य सूचकांक पद्धति -
अनुमोदित मूल्यांकक ने थोक मूल्य सूचकांक (डब्ल्यूपीआई) विधि के आधार पर भूमि मूल्यांकन को माना है। अनुमोदित मूल्यांकक ने माना है कि थोक मूल्य सूचकांक का

उपयोग भारत में मुद्रास्फीति के एक महत्वपूर्ण उपाय के रूप में किया जाता है। डब्ल्यूपीआई में बदलाव से वित्तीय और मौद्रिक नीति परिवर्तन बहुत प्रभावित हुए हैं। थोक मूल्य सूचकांक थोक मूल्य पर माल की कीमत का प्रतिनिधित्व करता है अर्थात् उपभोक्ता के बजाय संगठनों के बीच थोक में कारोबार किया जाता है और व्यापार होता है। थोक मूल्य सूचकांक मुद्रास्फीति की गणना करने के लिए एक आसान और सुविधाजनक तरीका है। अनुमोदित मूल्यांकक ने रिपोर्ट में उल्लेख किया है कि वीओसीपीटी की जमीन के मूल्यांकन के संबंध में, आय विधि के अलावा, अनुमोदित मूल्यांकक ने वीओसीपीटी की भूमि के मूल्य की गणना के आधार के रूप में डब्ल्यूपीआई विधि का भी इस्तेमाल किया है। मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार वर्ष 2012 से 2016 तक वीओसीपीटी की भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा विचारित थोक मूल्य सूचकांक निम्नानुसार है:

विवरण	2012	2013	2014	2015	2016
सभी वस्तुएं	164.92	175.40	182.01	177.03	180.50

उपर्युक्त आंकड़ों के आधार पर, मूल्यांकक ने निष्कर्ष निकाला है कि 2012-13 से 2016-17 के बीच पांच वर्षों के लिए डब्ल्यूपीआई में 15.58% की वृद्धि हुई है।

वीओसीपीटी के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए मूल्यांकक ने डब्ल्यूपीआई पद्धति अपनाने के लिए निम्नलिखित तर्क दिया है:

- (i) एलपीजी का कहना है कि ताजा आवंटन निविदा सह नीलामी पद्धति पर होना चाहिए।
 - (ii) जब इस तरह के आधार मूल्य पारदर्शी पद्धति तरीके के साथ निर्धारित किए जाते हैं, आगे वार्षिक या पांच वार्षिक वृद्धि एक अच्छी तरह से स्वीकृत और पारदर्शी तरीके से होने चाहिए।
 - (iii) थोक मूल्य सूचकांक आधार मूल्यों और आर्थिक समायोजन मूल्य के संबंध में ठीक माने जाते हैं, वे भूमि पट्टा आवधिक संशोधनों के लिए मानदंड हो सकते हैं।
 - (iv) वीओसीपीटी की स्थिति यह है कि पत्तन में विशिष्ट समस्याएं हैं। ताजा पट्टे की मांग को देखते हुए, मौजूदा पट्टा किराये के प्रति बढ़ते विरोध और वर्ष दर वर्ष भूमि के अतिरिक्त जमाराशि के कारण लगभग इसके उपयोग में 40% कम हो गया है जो कि एक बड़ी चिंता है।
 - (v) मूल्यांकक को किराए से संबद्ध एक स्थायी संशोधन पर पहुंचने के लिए अपने फैसले पर आय विधि, मांग और आपूर्ति की स्थिति, पूरे बिक्री मूल्य सूचकांक की आवाजाही और पत्तन के लिए विशिष्ट शर्तों के तहत बाजार विश्लेषण के संयोजन के आधार पर किए गए निर्णयों पर निर्भर करना पड़ता है। बाजारीय क्षमता, भुगतान करने की इच्छा और स्थिरता, मूल्य निकालने में महत्वपूर्ण कारक हैं।
 - (vi) इसी तरह की स्थिति कोचीन पोर्ट ट्रस्ट में पाई गई, जहां बोर्ड ने डब्ल्यूपीआई पद्धति को अपनाने की सिफारिश की थी, और सीओपीटी भूमि के पट्टे पर किराया के संशोधन के लिए जिसे प्राधिकरण और सभी हितधारकों द्वारा स्वीकार किया गया था।
- (v) (क) इस प्रकार, उपरोक्त औचित्य के आधार पर, अनुमोदित मूल्यांकक ने डब्ल्यूपीआई पद्धति के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराया की सिफारिश की है। अनुमोदित मूल्यांकक और पट्टा किराया के संबंध में विभिन्न उद्देश्यों के लिए ए और बी क्षेत्रों के लिए मूल्यांकक की अंतिम रिपोर्ट में ज़मीन के बाजार मूल्य की 6% दर पर लीज़ किराया नीचे दिया जाता है:

क्रम सं.	क्रियाविधि	क्षेत्र	वर्ग	भूमि मूल्य (रू./ वर्ग मीटर)	लीज़ रू. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष
I क	राज्य सरकार के तैयार रेकनर	क	आवासीय	4150.00	249.0
			व्यावसायिक	9000.00	540.0
			औद्योगिक	745.00	44.70
I ख	राज्य सरकार के तैयार रेकनर	ख	आवासीय	7700.00	462.0
			व्यावसायिक	20000.00	1200.00
			औद्योगिक	4500.00	270.00
II क	उच्चतम वास्तविक लेनदेन	क	आवासीय	1810.00	108.60
			व्यावसायिक	7860.00	471.60
		ख	आवासीय	15000.00	900.00
			व्यावसायिक	34000.00	2040.00
III क	उच्चतम निविदा सह नीलामी	क	व्यावसायिक	20066.00	1204.00
			औद्योगिक	शून्य	शून्य
			आवासीय	शून्य	शून्य
IV क	आय दृष्टिकोण / किराया पूंजीकरण	क	आवासीय	3994.70	239.68
			व्यावसायिक	6902.80	414.17
			औद्योगिक	5354.19	321.25
IV ख	आय दृष्टिकोण / किराया पूंजी	ख	आवासीय (पोर्ट संबंधित)	शून्य	शून्य
			आवासीय (गैर-पोर्ट संबंधित)	7989.41	479.36
			औद्योगिक (पोर्ट)	9105.35	546.32
			औद्योगिक (गैर बंदरगाह)	9615.77	576.95
			वाणिज्यिक (गैर बंदरगाह)	13111.10	786.67

(ख) हालांकि, पूर्ववर्ती पैराग्राफ में दिए गए मूल्यांकन रिपोर्ट में दिए गए कारणों के लिए, अनुमोदित मूल्यांकन ने लीज किराए की सिफारिश की है जो कि भूमि के बाजार मूल्य के उच्चतम बिंदु पर आधारित न होकर डब्ल्यूपीआई पद्धति पर आधारित है। वीओसीपीटी के 28 जुलाई 2017 के प्रस्ताव के आधार पर वीओसीपीटी बोर्ड द्वारा एलएसी की सिफारिश पर डब्ल्यूपीआई पद्धति के तहत भूमि का बाजार मूल्य और भूमि मूल्य का 6 अनुमोदित % लीज किराया इस प्रकार है:

क्रम सं.	वर्ग	क्षेत्र	भूमि मूल्य (रू./ वर्ग मीटर)	लीज किराया रू. / वर्ग मीटर/ वार्षिक
1	सेवा / आवासीय			
2	औद्योगिक	क्षेत्र क और ख	2130.52	127.83
3	व्यावसायिक	(पोर्ट से संबंधित)	4260.86	255.65

4	सेवा / आवासीय		6455.91	387.35
5	औद्योगिक	क्षेत्र ख (गैरापत्तनीय)	3834.94	230.10
6	व्यावसायिक		7669.50	460.17
7	सेवा / आवासीय		11620.61	697.24

- (vi) सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकन की सिफारिशों को, अर्थात् डब्ल्यूपीआई विधि के तहत भूमि मूल्यांकन, जिस पर एलएसी द्वारा विचार किया गया है और वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। प्रस्तावित पट्टा किराया 30 जून 2017 तक मौजूदा पट्टा किराए से 6.78% अधिक है। जैसा कि पहले कहा गया है कि एसईपीसी, टूटीकोरिन अल्कली केमिकल्स एंड फर्टिलाइजर्स लिमिटेड (टीएसीएफएल) जैसे उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता एसोसिएशन ने उल्लेख किया है कि राज्य सरकार तमिल नाडू ने जून 2017 में दिशानिर्देशित मूल्य को 33% घटा दिया है और प्रस्तावित पट्टा किराए की समीक्षा करने के लिए पत्तन से अनुरोध किया है।

जैसा कि पहले ही कहा गया था, दिशानिर्देशों के आधार पर पोर्ट ने उपयोगकर्ताओं के उल्लेखानुसार किटको को भूमि के कम मूल्यांकन के आधार पर पुनः परीक्षण और अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करने का अनुरोध किया। किटको ने मूल्यांकन रिपोर्ट की फिर से जांच करने के बाद, पहले उल्लेखित कारणों से प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट को यथावत को बनाए रखा है।

वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड की 30 अगस्त 2017 को हुई बैठक में ने नोट किया है कि संयुक्त सुनवाई के दौरान लगभग सभी उपयोगकर्ताओं ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित संशोधन का विरोध किया है और कहा है कि पिछले संशोधन के दौरान पट्टा किराया में वृद्धि असामान्य रूप से उच्च थी। बोर्ड ने नोट किया है कि प्रयोक्ताओं ने पत्तन को राज्य सरकार द्वारा घोषित दिशानिर्देशानुसार घटे हुए मूल्यों के अनुरूप जमीन और प्रस्तावित पट्टा किराए का पुनः मूल्यांकन करने के लिए अनुरोध किया है और साथ ही पहले प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि को 5% से कम करके पूर्ववर्ती 2% करने का सुझाव दिया है।

बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज ने मौजूदा पट्टा किराया या किटको द्वारा संशोधित पट्टा किराया, जो भी कम है, को का अनुमोदन कर दिया है। पोर्ट ने 19 और 26 सितंबर 2017 के अंतिम संशोधित प्रस्ताव में 30 अगस्त, 2017 को आयोजित अपनी मीटिंग में न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर वर्तमान दरों में कोई संशोधन न करने का प्रस्ताव किया है और वार्षिक वृद्धि को 5% के बजाय 2% का प्रस्ताव रखा है। इस प्राधिकरण द्वारा अप्रैल 2014 के आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया, समाप्ति की तारीख 30-06-2017 तक लीज़ किराया, वीओसीपीटी द्वारा 01.7.2017 तक 2% वार्षिक वृद्धि सहित प्रस्तावित अंतिम पट्टा किराया, की एक विवरणी, नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

रु./वर्गमीटर/वार्षिक

क्षेत्र	प्रयोजन	01 जुलाई 2012 को आदेश सं. टीएएमपी/6/2014- वीओसीपीटी दिनांक 4 अप्रैल 2014 के अंतर्गत अनुमोदित लीज़ किराया	30 जून 2017 को 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ लीज़ किराया लीज़ किराया	प्रस्तावित लीज़ किराया	% वृद्धि
क्षेत्र - क	सेवा / आवासीय	110.60	119.72	122.11	2%
	औद्योगिक	221.19	239.42	244.21	2%
	व्यावसायिक	335.14	362.77	370.03	2%
क्षेत्र - ख	पोर्ट संबंधित				
	सेवा / आवासीय	110.60	119.72	122.11	2%

	औद्योगिक	221.19	239.42	244.21	2%
	व्यावसायिक	335.14	362.77	370.03	2%
	गैर-पोर्ट संबंधित				
	सेवा / आवासीय	199.08	215.49	219.80	2%
	औद्योगिक	398.14	430.96	439.58	2%
	व्यावसायिक	603.25	652.98	666.04	2%

इस प्रकार, संक्षेप में, वीओसीपीटी ने 2% की लागू वार्षिक वृद्धि को छोड़कर पट्टा किराये में कोई भी वृद्धि का प्रस्ताव नहीं किया है जो कि अन्यथा 1.7.2017 को तय करना होता। आशोधित एलपीजी, बोर्ड ऑफ ट्रस्टीस को बोर्ड द्वारा लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों से उच्चतम से इतर लीज़ किराए के अनुमोदन करने की अनुमति देता है। बोर्ड ने उपरोक्त बताए गए कारणों को प्रस्तुत किया है। इसलिए, वीओसीपीटी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये को मंजूरी दी जाती है।

- (vii) (क) टूटीकोरिन शिप एजेंट्स एसोसिएशन (टीएसएए) के कथनानुसार मूल्यांकन रिपोर्ट काल्पनिक है और भूमि वैल्यूएशन करते समय किटको ने वास्तविक स्थिति पर विचार नहीं किया है, उल्लेखनीय है कि अनुमोदित मूल्यांकन की नियुक्ति पोर्ट के डोमेन के अंतर्गत आती है। पत्तन ने पुष्टि की है कि किटको एक सरकार द्वारा अनुमोदित वैल्यूअर है और उसने भूमि मूल्यांकन वास्तविक लेनदेन के आधार पर और पंजीकरण कार्यालय से प्राप्त विवरणों पर विचार किया है। इसके अलावा, किटको ने संयुक्त सुनवाई पर भी स्पष्ट किया है कि उन्होंने विभिन्न क्षेत्रों में वीओसीपीटी भूमि का व्यापक सर्वेक्षण किया है और विभिन्न तरीकों के तहत भूमि का मूल्यांकन किया है। प्रत्येक स्थिति में, जैसा कि पहले भी उल्लेख किया गया है, वीओसीपीटी ने अंतिम प्रस्ताव में 30.06.2017 को मौजूदा पट्टा किराया पर 01.07.2017 को 2% वृद्धि के साथ पट्टा किराया का प्रस्ताव किया है। एसईपीसी पावर प्राइवेट लिमिटेड के कथनों के संबंध में किटको ने 2012 के भूमि मूल्यांकन को खारिज कर दिया है। किटको ने कहा है कि उन्होंने पिछले मूल्यांकन को नहीं माना है। किटको ने स्वतंत्र रूप से जमीन का मूल्यांकन किया है। इसलिए, एसईपीसी के कथन को अनुमोदित मूल्यांकन किटको ने अस्वीकार कर दिया है।
- (ख) जहां तक मै0 टूटीकोरिन साल्ट एंड मरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी) के कथन के बारे में कि प्रस्तावित पट्टा किराए अत्यधिक और बेघार हैं और किराया पर रु.4,000/ टन पर उत्पाद लागत के मुकाबले रु. 2,000 / टन आकलित होता है, वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि नमक उद्योग के लिए आवंटित जमीन वर्तमान प्रस्ताव के अंतर्गत नहीं आती है। पत्तन ने इस संबंध में एक अलग प्रस्ताव दर्ज करने का निर्णय लिया है।
- (ग) टूटीकोरिन स्टीवडोर एसोसिएशन के कथनों के अनुसार, वीओसीपीटी पर भू-नीति दिशानिर्देशों का कार्यान्वयन सही नहीं हो सकता क्योंकि वीओसीपीटी की भूमि को अन्य प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों की भूमि के बराबर नहीं माना जा सकता है। यह कहना प्रासंगिक है कि संशोधित दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 5 में भूमि नीति उल्लेख है कि कांडला, मुंबई और कोलकाता बंदरगाहों के टाउनशिप क्षेत्रों से संबंधित भूमि को छोड़कर सभी महापत्तनों के लिए कथित दिशानिर्देश लागू हैं। प्राधिकरण और दोनों महापत्तन पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 द्वारा अधिदेशित हैं। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014, भूमि के मूल्यांकन के लिए व्यापक कार्यप्रणाली और विचार करने के लिए कारक निर्धारित हैं। प्रत्येक

महापत्तन, भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करने और अपने बोर्ड के अनुमोदन के साथ लीज किराए का प्रस्ताव करने के लिए भूमि नीति के दिशानिर्देशों में निर्धारित पद्धति का पालन करने के लिए बाध्य है। वीओसीपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों का अनुपालन किया है।

- (viii) विष्णु मंदिर समिति ने रू. 1 के मौजूदा किराया को जारी रखने और सभी धार्मिक संस्थानों को संशोधित पट्टा किराया के दायरे से मुक्त रखने का अनुरोध किया है। श्री सिद्धि विनयगर थिरुक्कोविडिल ने भी पत्तन के लिए इसी तरह का अनुरोध किया है। पत्तन ने यह भी कहा है कि इसने मामला पहले ही पोत परिवहन मंत्रालय को भेजा गया है और उन्होंने टिप्पणी नहीं की है। जैसा कि वीओसीपीटी द्वारा ठीक ही कहा गया है, यह पट्टा किराये की दरों के निर्धारण के लिए प्रासंगिक नहीं है, और यह उनके दायरे से बाहर है।
- (ix) मै0 अंतर्राष्ट्रीय कार्गो टर्मिनल और इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड ने कहा है कि उसने 31.12.2023 तक लीज डीड की अवधि के लिए प्रीमियम का भुगतान पोर्ट ट्रस्ट को पहले कर दिया है। इसलिए, पत्तन भूमि के पट्टा किराया के संशोधन के वर्तमान प्रस्ताव का उन पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता। पत्तन ने यह भी पुष्टि की है कि पट्टा किराया संशोधन फर्म पर 31 दिसंबर 2023 तक लागू नहीं होगा। जैसा कि एचपीसीएल के बारे में भी वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है एचपीसीएल को 1 जून 2016 से 29 31 मई 2045 तक वर्षों के लिए किए गए आवंटन की वजह से कि उन पर 1 जुलाई 2007 से लागू पट्टा किराया संशोधन का वर्तमान प्रस्ताव लागू नहीं है क्योंकि यह आवंटन अपफ्रंट आधार पर किया गया है।
- (x) टूटीकोरिन पोर्ट लैंड यूजर्स के कल्याण संघ (टीपीएलयूडब्ल्यूए) ने कहा है कि भूमि का उपयोग उनके सदस्य मछली पकड़ने के समुदाय के लिए कर रहे हैं। वे आदिवासी समुदाय हैं और छोटे व्यवसाय कर रहे हैं। इसलिए, उसने पोर्ट को एक विशेष क्षेत्र के रूप में मछली पकड़ने वाले समुदाय को आवंटित क्षेत्र के तौर मानने और मामूली शुल्क का प्रभारित करने का अनुरोध किया है। यहां तक कि पिछले संशोधन के दौरान, टीपीएलयूडब्ल्यूए द्वारा किए गए अनुरोधों को ध्यान में रखते हुए, पत्तन ने एक नोट प्रस्तावित किया था कि वाणिज्यिक श्रेणी के लिए क्षेत्र 'ख' (गैर-पत्तीय) में आवंटित भूमि के लिए, सेवा के उद्देश्यों के लिए पट्टा किराया वर्गीकरण के तहत क्षेत्र 'ख' (गैर-पत्तीय) निम्न 11 श्रेणियों के लिए छोटी छोटी दुकानों की आर्थिक रूप से पिछड़े प्रकृति को ध्यान में रखकर लगाया जाएगा:

क्रम सं. .	दुकान का नाम
क.	छोटी-छोटी वस्तुओं की दुकान और स्टाल
ख.	आईस-मछली के लिए स्टैकहाउस
ग.	साइकिल मरम्मत की दुकान
घ.	नाई की दुकान
ङ.	मत्स्य पालन संबंधी स्टोर
च.	छोटी-छोटी वस्तुओं की दुकान
छ.	स्टैकिंग यार्ड के लिए शेड - (i)
ज.	स्टैकिंग यार्ड के लिए शेड - (ii)
झ.	कॉयर शॉप
ञ.	समुद्री अतिरिक्त हिस्से पुर्जे - (i)
ट.	समुद्री अतिरिक्त हिस्से पुर्जे - (ii)

पत्तन ने, प्रस्तावित अंतिम ड्राफ्ट एसओआर में प्रस्तावित नोट को बनाए रखने का प्रस्ताव किया है। इस नोट को अनुमादित किया जाता है। अतः पत्तन द्वारा प्रत्येक स्थिति में, पट्टा किराया में 2% वार्षिक वृद्धि को छोड़कर दरमानों में यथास्थिति बनाए रखी गई है।

(xi) कुछ प्रयोक्ताओं / पट्टेदारों ने उनको आवंटित भूमि के पुनवर्गीकरण करने का अनुरोध किया है। डीसीडब्ल्यू लिमिटेड और एसएचवी एनर्जी प्राइवेट लिमिटेड ने अनुरोध किया है कि उनकी भूमि को "औद्योगिक" के तहत पुनः वर्गीकृत किया जाना चाहिए और "वाणिज्यिक" के अंतर्गत नहीं। एसईपीसी पावर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीपीएल) ने कहा है कि एनटीपीएल और एसईपीएल को वास्तव में अलग-अलग प्रकार के उपयोगकर्ता के रूप में वर्गीकृत किया गया है। एसपीपीएल को जमीन पर पट्टे पर दिया गया है और इसे 'औद्योगिक' के रूप में वर्गीकृत किया गया है जबकि टेंगडेको और एनटीपीएल को जमीन को पावर प्लांट हेतु एक समान उपयोग के लिए "सेवा" के रूप में वर्गीकृत किया गया है। इसलिए, एसईपीसी ने अनुरोध किया है कि "सेवा" के तहत वर्गीकृत किया जाए जैसा कि समान भूमि उपयोगकर्ताओं जैसे कि टीएएनजीईडीसीओ और एनटीपीएल के लिए किया गया है। भूमि के वर्गीकरण के बारे में उपयोगकर्ताओं / पट्टेदारों द्वारा उल्लेखित बिंदुओं के संदर्भ में, यह प्रासंगिक है कि प्राधिकरण, पत्तन न्यासों के उपयोग के लिए दरें नियंत्रित करने वाली दरों और शर्तों को तय करने के लिए अधिदेशित है। भू-नीति के दिशानिर्देशों के लागू होने के बाद यह प्राधिकरण, पोर्ट ट्रस्टों की भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करता है। भूमि के वर्गीकरण के बारे में मुद्दा इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर है और इसलिए, अलग-अलग मामलों में संबंधित मेजर पोर्ट ट्रस्ट की भूमि के वर्गीकरण के मामले में हस्तक्षेप करना इस प्राधिकरण के लिए संभव नहीं है। यहां तक कि पत्तन ने संयुक्त सुनवाई के दौरान स्पष्ट रूप से कहा है कि भूमि का वर्गीकरण टीएएमपी डोमेन के तहत नहीं आता है। भूमि का वर्गीकरण पत्तन के डोमेन के अंतर्गत आता है।

(xii) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 13 (ग) के अंतर्गत न्यासी बोर्ड बंदरगाहों को वार्षिक वृद्धि की दर को व्यवस्थित करने की अनुमति देता है जो 2% से कम नहीं होना चाहिए। जैसा कि पहले कहा गया है, पोर्ट ने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर अपने प्रस्ताव में अंतिम संशोधित प्रस्तावित वृद्धि वार्षिक 2% कर दी है।

पत्तन ने एक नोट प्रस्तावित किया है कि दरों को 1 जुलाई 2018 से 30 जून 2022 तक 2% प्रतिवर्ष वार्षिक रूप से बढ़ाया जाएगा। चूंकि पट्टा किराया में 2% वार्षिक वृद्धि बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप है, प्रस्तावित नोट वीओसीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित रूप में मान्य है।

(xiii) पत्तन ने एक नोट का प्रस्ताव किया है कि पट्टा किराये की अन्य शर्तों को भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार किया जाएगा। प्रस्तावित नोट को मामूली संशोधित करने के लिए अनुमोदित किया जाता है कि पट्टा किराया को नियंत्रित करने वाली सभी शर्तों को भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार और समय-समय पर संशोधित किया जाएगा।

(xiv) (क) वीओसीपीटी ने 1 जुलाई 2017 से पांच वर्ष की वैधता अवधि अर्थात् 30 जून 2022 तक के लिए पट्टा किराया का अनुमोदन मांगा है।

कुछ उपयोगकर्ताओं ने अनुरोध किया है कि लीज किराए में संशोधन को राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से संभावित प्रभाव दिया जाए न कि 01.07.2017 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किए जाएं।

मेजर पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम, 1963 की धारा 49 में दरों के समय-समय पर निर्धारण का उल्लेख किया गया है। पट्टा किराया निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण, महापत्तन न्यासों के लिए पट्टा किराया तय करने के लिए सरकार द्वारा जारी भूमि नीति के दिशानिर्देशों के अनुपालन के लिए बाध्य है। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों की धारा 13 (ग) में कहा गया है कि दरमानों को हर पांच साल में संशोधित किया जाएगा।

अप्रैल 2014 के अंतिम टैरिफ आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज किराया स्पष्ट रूप से उल्लेख है कि दरें 1 जुलाई 2012 से प्रभावी हैं और 30 जून 2017 तक वैध रहेंगी और पांच साल बाद एसओआर की समीक्षा की जाएगी। वीओसीपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराया की समीक्षा पांच साल की अवधि समाप्त होने के बाद 2017-2022 के क्रिनेनियम के लिए अर्थात् 1 जुलाई 2017 से की जाएगी, यह सभी हितधारकों के जानकारी में है। तदनुसार, वीओसीपीटी ने संशोधित दरों को पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदन मांगा है।

इस संबंध में स्पष्ट सरकार के दिशानिर्देशों को ध्यान में रखते हुए और यह मानते हुए कि अतीत में वीओसीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर निर्धारित पट्टा किराया वीओसीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू है, वीओसीपीटी के पट्टों के पूर्वव्यापी के संशोधन पर विचार करने के लिए वीओसीपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित है। वास्तव में, यहां उल्लेख करना प्रासंगिक है कि पत्तन भूमि के पट्टा किराया में संशोधन करते समय अपनाए गए इस दृष्टिकोण को न केवल वीओसीपीटी के मामले में बल्कि एनएमपीटी, वीपीटी, एमओपीटी आदि जैसे अन्य मेजर पोर्ट ट्रस्टों में भी अपनाया गया है। वीओसीपीटी के इस मामले में, पूर्वव्यापी प्रभाव के अनुसार, इस पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता क्योंकि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार 1 जुलाई 2017 को संशोधित पट्टा किराया, 30 जून 2017 को मौजूदा पट्टे पर 2% वार्षिक वृद्धि के साथ परिकलित किया गया है, जो मान्य है।

पत्तन ने एक नोट प्रस्तावित किया है कि निर्धारित दरें 1 जुलाई 2017 से लागू होंगी और 20 जून 2022 तक मान्य होंगी जो अनुमोदित किया जाता है।

- (ख) यह भी स्पष्ट रूप से साफ किया गया है कि वीओसीपीटी द्वारा दायर किए गए प्रस्ताव के आधार पर 1 जुलाई 2017 से पूर्वव्यापी प्रभाव से इस प्राधिकरण द्वारा संशोधित दरें जीवित पट्टा समझौतों में सहमत किराए के आवधिक संशोधन के प्रावधान के तहत मौजूदा पट्टों में लागू की जा सकती हैं, और यह वीओसीपीटी यह सुनिश्चित करे कि वीओसीपीटी द्वारा दिए गए सभी पट्टों / लाइसेंसों में पट्टा किराये के बारे में पूर्वव्यापी संशोधन से संबद्ध उपयुक्त प्रावधान हैं।

13.1. परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए कारणों के लिए, और समग्र सोच विचार के आधार पर, यह प्राधिकरण वीओसीपीटी की संपत्ति के लिए संशोधित पट्टा किराया को अनुलग्नक के रूप में संलग्न शर्तों के साथ अनुमोदन करता है।

13.2. प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराया किराया से प्रभावी होगा वीओसीपीटी द्वारा यथा-प्रस्तावित 1 जुलाई 2017 से 30 जून 2022 तक पांच साल की अवधि के लिए वैध रहेगा।

14. वीओसीपीटी को तदनुसार लीज किराए की अनुसूची में संशोधन करने का निर्देश दिया गया है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./371/17]

अनुलग्नक

वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास

में पत्तन के क्षेत्र में वीओसीपी से संबंधित पट्टा/भूमि के लाइसेंस के लिए 01 जुलाई 2017 से लागू दरमान

क्रम सं.	प्रयोजन	दर: रुपये प्रति वर्ग मीटर वार्षिक		
		क्षेत्र "क"	त्रोत्र "ख"	
			पत्तन से संबंधित	गैर पत्तनीय
1.	सेवा / आवासीय	122.11	122.11	219.80
2.	औद्योगिक	244.21	244.21	439.58
3.	व्यावसायिक	370.03	370.03	666.04

नोट:

(i) "वाणिज्यिक श्रेणी" के अंगत क्षेत्र "बी" (गैर-पत्तन से संबंधित) में निम्नलिखित दुकानों के लिए आवटीत भूमि का किराया उपर्युक्त अनुसूची में क्षेत्र "ख" (गैर-पत्तनीय) सेवा / "आवासीय श्रेणी" के लिए निर्धारित दर पर लगाया जाएगा ।

क्रम सं.	दुकान का नाम
क.	छोटी-छोटी वस्तुओं की दुकान और स्टाल
ख.	आईस्ड मछली के लिए स्टैकहाउस
ग.	साइकिल मरम्मत की दुकान
घ.	नाई की दुकान
ङ.	मत्स्य पालन स्पेयर पार्ट्स स्टोर
च.	पैटी की दुकान
छ.	स्टैकिंग यार्ड के लिए शेड- (i)
ज.	स्टैकिंग यार्ड के लिए शेड- (ii)
झ.	कॉयर शॉप
ञ.	समुद्री अतिरिक्त भागों- (i)
ट.	समुद्री अतिरिक्त भागों- (ii)

- (ii) उपरोक्त निर्धारित 1 जुलाई 2017 से 30 जून 2022 तक लागू होगी ।
- (iii) दरे 1 जुलाई 2018 से 30 जून 2022 तक प्रभावी होने के साथ प्रति वर्ष 2% बढ़ा दी जाएगी ।
- (iv) लाइसेंस शुल्क / पट्टा किराया को नियंत्रित करने वाली अन्य सभी शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देश-2014 और समय-समय पर किए गए संशोधनानुसार होगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 19th December, 2017

No. TAMP/52/2017- VOCPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the V.O. Chidambaranar Port Trust for revision of lease rent of port lands following the amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/52/2017-VOCPT

V.O.Chidambaranar Port Trust

...

Applicant

QUORUM:

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER(Passed on 14th day of November 2017)

This case relates to the proposal received from V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) for revision of lease rent for port lands for a period of 5 years w.e.f. 01 July 2017 to 30 June 2022 at V.O. Chidambaranar Port. The VOPT has filed the proposal under the amended Land Policy Guidelines, 2014 announced by the Ministry of Shipping (MOS)

2. The existing lease rent of VOCPT lands was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014 with 2% escalation every year which was notified in the Gazette of India on 21 May 2014 with Gazette no.156. The lease rent approved by this Authority was given effect retrospective effect from 1 July 2012 as sought by VOCPT and validity of the rent was for 5 years i.e. till 30 June 2017.

The lease rent approved by this Authority for the land in Port area belonging to the VOCPT w.e.f. 01 July 2012 till 30 June 2017 with 2% escalation every year is as under:-

Sl. No.	Purpose	(Rate in ₹ per sqm. per annum)		
		Zone -A	Zone B	
			Port related	Non-port related
1	Service / Residential	110.60	110.60	199.08
2	Industrial	221.19	221.19	398.14
3	Commercial	335.14	335.14	603.25

3. In this backdrop, the VOCPT has filed a proposal under cover of its letter No.E(C)-CIV-38/2/2017/EST/D.1310 dated 7 June 2017 for revision of lease rent of port land for a period of 5 years in reference. The highlights of the proposal are as given below:

- (i) The port awarded the work of computing the revised lease rent to M/s. KITCO Ltd., Govt. approved valuer, Cochin. M/s. KITCO submitted the report of land valuation of VOCPT.
- (ii) M/s.KITCO in the draft report has considered land valuation by using other relevant factors for consideration (as per Clause No. 13 (a) (v) of LPG 2014) [Port has subsequently submitted the final report of M/s. KITCO Ltd.]
- (iii) The land value assessed by the approved valuer in the draft Report is as follows:
(In ₹)

Sl. No.	Methodology	Zone	Category	Land Value (₹ sqm)	Lease / ₹ Sqm.
IA	State Government's ready reckoner	A	Residential	4150.00	249.0
			Commercial	9000.00	540.0
			Industrial	745.00	44.70
IB	State Government's ready reckoner	B	Residential	7700.00	462.0
			Commercial	20000.00	1200.00
			Industrial	4574.12	274.44
IIA	High actual transaction	A	Residential	NIL	NIL
		B	Residential	5034.00	302.05
		A	Warehouse	1200.00	72.00
IIIA	Highest Tender Cum Auction	A	Residential	NIL	NIL
			Commercial	5502.00	330.12
			Industrial	4001.00	240.06
IIA	Income approach / rent capitalization	A	Residential	3994.70	239.68
			Commercial	6902.80	414.17
			Industrial	5354.19	312.25
			Warehouse	6249.73	374.98

	Income approach / rent capitalization	B	Residential (port)	NIL	NIL
			Residential (non-port)	7989.41	479.36
			Commercial (non-port)	13111.10	786.67
			Warehouse (port)	10479.40	628.76
			Industrial (port)	9105.35	546.32
			Industrial (Non Port)	9615.77	576.95
IV	Income approach / rent capitalization *	Opt-1	Salt pan	314.06	18.84
		Opt-2	Salt pan	30.18	1.81
			Phosphoric acid tank	25201.9	2168.00
V	Whole Sale Index Method	A	Service / residential	2130.52	127.83
			Industrial	4260.86	255.65
			Commercial	6455.91	387.35
		B	Service / residential	3834.94	230.10
			Industrial	7669.50	460.17
			Commercial	11620.61	697.24

* The Report includes salt pan. VOCPT proposal for revision of lease rent does not mention about salt pan.

- (iv) M/s. KITCO, has recommended, revision of lease rent of VOCPT land based on the WPI method. The land value and lease rent at 6% of the proposed land value, recommended by the approved valuer is tabulated below:

(In ₹)

Sl. No.	Purpose	Area	Proposed land value / Sqm.	Proposed lease / Sqm / annum
1	Service / residential	Zone - A	2130.52	127.83
2	Industrial		4260.86	255.65
3	Commercial		6455.91	387.35
4	Service / residential	Zone - B	3834.94	230.10
5	Industrial		7669.50	460.17
6	Commercial		11620.61	697.24

- (v) (a) For the revision of lease rates, the VOCPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) under the Chairmanship of Deputy Chairman & Estate Officer, Chief Engineer and other Members. The other members of the LAC are Traffic Manager and Financial Adviser & Chief Accounts Officer of VOCPT.
- (b) The meeting of the LAC was held on 3 April 2017. The minutes of the LAC meeting is furnished by VOCPT. The Committee had detailed discussion in the meeting on the land value report furnished by M/s.KITCO. The Committee also had gone through the report and discussed the various methodologies for calculation of lease rent.
- (c) The main points made by the LAC for finalizing the lease rent for port lands are summarized below:
- (i) In the report, M/s.KITCO has arrived at land value and rates from different methodologies for different land users as listed below:
- (a) Methodology I (Guide line value as Clause No.13a(i) of LPG 2014)

- (b) Methodology II (Highest Actual Transaction as per Cl. No.13a(ii) of LPG 2014)
- (c) Methodology III (Highest Tender Cum Auction as per Cl. No.13a(iii) of LPG 2014)
- (d) Methodology IV (Income approach / Rent capitalization method as per Clause No.13 (a) (iv) of LPG 2014)
- (ii) In addition M/s.KITCO has worked out special rate for salt pan and special rate for Phosphoric Acid Tank with berth backup area. These proposals are being dealt with separately.
[There is no separate proposal filed by VOCPT till date for salt pan and for phosphoric Acid Tank]
- (iii) The lease rent arrived from different methodologies as per Land Policy Guidelines, 2014 for different land uses as considered by LAC is tabulated below:

(₹ / Sqm / annum)

Description	Lease rent approved by TAMP w.e.f. 01.07.2007 escalated rates as on 30.6.2016	Lease rent under various methods				
		Option - I State Government's ready reckoner	Option - II Highest actual transaction	Option - III Highest Tender Cum Auction	Option - IV By Approved valuer	
					(a) Income approach / rent capitalization	(b) Whole sale index method
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Zone-A						
Service	119.72	249.00	---	---	239.68	127.83
Commercial	362.77	540.00	---	330.12	414.17	387.35
Industrial	239.42	44.70	---	240.06	321.25	255.65
Ware house			72.00		374.98	
Zone-B (Port related)						
Service	119.72	462.00	302.05	---	---	---
Commercial	362.77	1200.00	---	---		---
Industrial	239.42	274.44	---	---	546.32	---
Ware house	---	---	---	---	628.76	
Zone-B (Non-Port related)						
Service	215.49	NA	NA	NA	479.36	230.10
Commercial	652.98	---	---	---	786.67	697.24
Industrial	430.96	---	---	---	576.95	460.17

- (iv) The LAC has stated that in existing SoR, only service category is stated. Now, service / residential has been stated by KITCO. However under Land Policy Guidelines 2014, rates are for open land and not for buildings. Hence, the rates are stated as service only.

[In the existing SOR, the first category is "Service / Residential. In the KITCO report "Residential" category is mentioned. There is no mention of "Service" category.]

- (v) As per LPG 2014, Clause No. 13 (a) Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned to determine the latest market value of Port land. In case the land allotment committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
- (vi) The LAC has noted that M/s.KITCO, has recommended Whole Sale Price Index Method for arriving revised lease rent for VOCPT by applying the WPI index 15.58%. M/s.KITCO has recommended to adopt Whole Sale Price Index method which is not the highest rate among the factors and reasons recorded by them are:
 - (a) Lack of demand for land
 - (b) Limitation arising from short term tenure (30 years)
- (vii) The LAC also deliberated the following points:
 - (a) During 2015-16 to 2016-17, the number of allotments made was very meager including short term allotments.
 - (b) Considering the highest accepted tender cum e-auction rate, it was observed that except in one tender, in other allotments, it did not fetch higher than the Reserve price.
 - (c) Users represented that adopting the same rate obtained in a single transaction is not correct.
 - (d) The purpose for which land allotted and utilized are not for similar business transactions.
 - (e) The Committee observed that, since Major part of the cargo handled is Coal which is meant for Power Plants, the requirement of land for other cargoes in the near vicinity is less.
 - (f) In respect of Traffic plots, in the recent past, due to poor response to tenders with reserve price based on Commercial rates / Industrial rates, Board decided to go for tender by fixing reserve price by adopting Service rate only. Even for that, the response was less, that too few allotments only.
- (viii) The Committee also noticed that, the methodology adopted by M/s.KITCO for revision of lease rent by Whole Sale Price Index method was proposed for Revision of Lease Rent by Cochin Port Trust has been approved by TAMP and Notified by TAMP vide G.No.304, dated 22nd July 2016.
- (ix) **Recommendations of LAC:**
The rates arrived under various methods by M/s.KITCO and the recommendation of the valuer to adopt WPI rate may be placed before the Board for deliberation and decision on the rates to be adopted, in view of the above points and in light of the provisions of Clause No.13 (a) of Land Policy Guidelines 2014.

4. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the VOCPT proposal dated 7 June 2017 was circulated to the users/ user organizations/ long term allottees (as suggested by the VOCPT) seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations/ long term allottees were forwarded to the VOCPT as feedback information. The VOCPT vide its letter dated 9 August 2017 and 19 September 2017 has furnished its reply on comments of the users/ user organisations/ long term allottees.

5.1. In response to our letter dated 23 June 2017, the VOCPT vide its letter dated 28 July 2017 has submitted the following:

- (i) The port has forwarded a copy of the final report of M/s.KITCO. The final report of Land Valuation of VOCPT submitted by M/s.KITCO had been forwarded to the Long Term Allottees on 26 July 2017 with a copy to TAMP.
- (ii) The VOCPT has further stated that the recommendation of LAC attached to the proposal for revision of lease rent forwarded by VOCPT vide letter dated 7 June 2017 was based on final report of KITCO.
- (iii) Apart from the three methods of land valuation considered as per amended LPG 2014 viz. State Government's ready reckoner, High actual transaction and Highest Tender Cum Auction, the approved valuer has also assessed the land value under "other factors, under following two methods :

(a) **Income Approach/ Rent capitalization Method:**

Income approach of valuation is adopted for income fetching properties. Income derived from ground rent and other as rental income from building is considered. Since port has not developed the land nor constructed building on it for lease, ground rent part from the rental value of the building constructed is arrived by a model study of prudently suggested parameters (indicative of local market situation) like fair market rent and other economic parameters surveyed from the market. Under Rent capitalization method, considering the price of sales and rentals in the vicinity, appropriate ROI for port land under several categories of usage is estimated and capitalized for arriving the value.

(b) **Whole Sale Price Index Method:**

- (i) Apart from the income approach which has been used to arrive at the value, the Wholesale Price Index is considered as a basis for the computation of the value of land belonging to the VOCPT. WPI for 2012 to 2016 is as given below:

Details	2012	2013	2014	2015	2016
All commodities	164.92	175.40	182.01	177.03	180.50

Based on the above figures, there has been an increase of 15.58% in the WPI for the five years between 2012-13 to 2016-17.

- (ii) The Rationale for extending WPI to SORs on Lease Land is given below:
 - LPG stipulates that fresh allotments should be on tender cum auction method.
 - When the base price set with such a transparent price discovery further annual or five yearly hikes should also be on a well accepted and transparent mechanism.
 - WPI is well accepted economic adjustment value in relation to base and can be the parameter for periodic revisions land lease as well.
- (iii) However, differential pricing may be relevant when there is exponential demand or growth is at a tipping point.
- (iv) The position obtaining in VOCPT are summarized below:
 - VOCPT has specific issues.
 - In view of the poor demand to fresh lease, the rising protests on increase for existing lease rentals and additional accretions of land year on year, the utilization has turned out poor at around 40% which is a major concern.

- A similar situation obtained at Cochin Port Trust where the Board has recommended for adoption of WPI Method which was accepted by TAMP and all stake holders.
- The Valuer has to depend on their judgment on the basis of a combination of market analysis under the income method, Demand and the Supply position, Whole sale Price index movement and conditions specific to the port to arrive at a sustainable revision of rentals. Market potential, willingness to pay and sustainability are key factors considered in arriving at the values.

(iv) The valuation of land in Zones A & B under various purposes in the final report of the approved valuer is tabulated below:

Sl. No.	Methodology	Zone	Category	Land Value (₹ / Sqm)	Lease / ₹ sqm
I A	State Government's ready reckoner	A	Residential	4150.00	249.0
			Commercial	9000.00	540.0
			Industrial	745.00	44.70
I B	State Government's ready reckoner	B	Residential	7700.00	462.0
			Commercial	20000.00	1200.00
			Industrial	4500.00	270.00
II A	Highest Transaction Actual	A	Residential	1810.00	108.60
			Commercial	7860.00	471.60
		B	Residential	15000.00	900.00
			Commercial	34000.00	2040.00
III A	Highest Tender cum Auction	A	Commercial	20066.00	1204.00
			Industrial	Nil	Nil
			Residential	Nil	Nil
IV A	Income approach / rent capitalization	A	Residential	3994.70	239.68
			Commercial	6902.80	414.17
			Industrial	5354.19	321.25
IV B	Income approach / rent capitalization	B	Residential (Port related)	Nil	Nil
			Residential (Non-Port related)	7989.41	479.36
			Industrial (Port)	9105.35	546.32
			Industrial (Non port)	9615.77	576.95
			Commercial (Non port)	13111.10	786.67

[The final report submitted by the approved valuer does not contain the valuation of warehouse, Salt Pan, Phosphoric Acid Tank categories]

(v) The KITCO in concluding para has recommended the following land value and lease rent at 6% of land value under the WPI method:

Sl. No.	Category	Area	Land Value ₹ / Sqm	Lease Rent ₹/ sqm
1	Service/residential (for Captive Use only)	Zone A & B	2130.52	127.83
2	Industrial	(Port	4260.86	255.65

3	Commercial	related)	6455.91	387.35
4	Service/residential (for Captive Use only)	Zone B (Non Port related)	3834.94	230.10
5	Industrial		7669.50	460.17
6	Commercial		11620.61	697.24

[The value of land recommended by LAC in the draft report and final report is under the WPI method and the valuation under this method is same in both under the draft report and the final report.]

- (vi) The port has furnished a copy of approval of the Board on revision of lease rent w.e.f. 1 July 2017 vide Resolution No.33 dated 7 July 2017. The highlights of the proceedings of the meeting of Board of Trustee of VOCPT are summarized below:
- The approved valuer has considered the various factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines 2014 and has recommended lease rent under option V i.e. the lease rent arrived at by applying Wholesale Price Index method.
 - The rates recommended by the valuer are still higher than the present lease rates by 6.77% whereas port users are stating that the present lease rates are high.
 - Chairman has stated that option 5 indicated by the valuer by following the wholesale index method in respect of Residential, Commercial and Industrial allotments though reasonable, however, he instructed the Chief Engineer to verify the status of implementation of revised lease rentals in other port and also stated that it has been informed by the users in various forums that the existing rates itself are very high as compared to the availability of land at Town which had made them not to opt for the land at port.
 - After detailed deliberation, VOCPT Board has accorded approval for the rate at arrived by the Whole Sale Price Index Method recommended by M/s.KITCO for arriving at revised lease rent for VOCPT land with effect from 01.07.2017 valid upto 30.06.2022 with escalation of 5% p.a. and to submit the revised proposal to TAMP. Accordingly, the Board of Trustees of VOCPT has decided to modify the proposal already sent to TAMP vide letter dated 7 June 2017 which was based on the adopting the highest rate among the options given by valuer.
 - The rates approved by Board of Trustees of VOCPT are as under:

Sl. No.	Purpose	Rates proposed by VOCPT with effect from 01-07-2017 valid upto 30-06-2022 with escalation of 5% p.a.		
		Zone-A Port related (Rate in ₹/Sq.m/Annum)	Zone-B Port related (Rate in ₹/Sq.m/Annum)	Zone-B Non-Port related (Rate in ₹/Sq.m/Annum)
1	Service/Residential	127.83	127.83	230.10
2	Industrial	255.65	255.65	460.17
3	Commercial	387.35	387.35	697.24

5.2 Thus, the VOCPT has proposed revised lease rental as approved by the Board of Trustees of VOCPT.

6. A comparative position of lease rent approved by this Authority in the last Order No. TAMP/6/2014-VOCPT dated 4 April 2014, the lease rent as on 30 June 2017, the proposed lease rent and percentage increase in lease rent are given below for ease of understanding:

Zone	Purpose	Lease Rental approved vide Order dated 4 April 2014 effective from 1 July 2012	Lease Rental as on 30.6.2017 after applying 2% annual escalation	Proposed Lease Rental	% increase
Zone-A	Service/Residential	110.60	119.72	127.83	6.78%
	Industrial	221.19	239.42	255.65	6.78%
	Commercial	335.14	362.77	387.35	6.78%
Zone-B	Port Related				
	Service/Residential	110.60	119.72	127.83	6.78%
	Industrial	221.19	239.42	255.65	6.78%
	Commercial	335.14	362.77	387.35	6.78%
	Non-port related				
	Service/Residential	199.08	215.49	230.10	6.78%
	Industrial	398.14	430.96	460.17	6.78%
	Commercial	603.25	652.98	697.24	6.78%

7. From the VOCPT email dated 28 July 2017, it was not clear whether port has forwarded final report of Land Valuation of VOCPT submitted by M/s.KITCO and copy of approval of the Board to all the stakeholders consulted on the subject proposal. Hence, we have vide letter dated 3 August 2017 forwarded VOCPT email dated 28 July 2017 alongwith a copy of final report of Land Valuation of VOCPT of M/s.KITCO, copy of proposal of Board and revised proposal of lease rent of VOCPT based on the approval of Board to the concerned users/user organisations/long Term Allottees for their comments.

8.1. A joint hearing in this case was held on 10 August 2017 at the VOCPT premises. The VOCPT made a brief power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the VOCPT and the concerned users/organisation bodies/ prospective bidders have made their submissions.

8.2. As agreed at the joint hearing, the VOCPT was requested vide our letter dated 17 August 2017 with subsequent reminder dated 6 September 2017 to take action on the following points:

- (i) A copy each of written submissions made by Shri Vishnu Temple Committee alongwith other Temples, CSI Church, RC Church, Tuticorin Ship Agents' Association, TANGEDCO Ltd., SEPC Power Pvt. Ltd., Hindustan Petroleum Corporation Ltd., Tuticorin Port – Land Users Welfare Association (Zone - B), Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd., Villavarayar & Son, Tuticorin Customs Brokers' Association, Tuticorin Stevedores' Association at the joint hearing was forwarded to the VOCPT requesting port to furnish its comments immediately.
- (ii) As requested by Tuticorin Ship Agent's Association (TSAA), 1 week time i.e. upto 17 August 2017 was granted to TSAA to furnish its comments to TAMP and to VOCPT. The VOCPT to furnish its comments within 3 days from receipt of comments of TSAA.
- (iii) (a) At the joint hearing, SEPC Power Private Limited and many users/ user organisations pointed out that State Government of Tamil Nadu has in June 2017 published guideline value of land with 33% reduction. The Port users requested the port to go by the reduced guide line value of land announced by the State Govt. Further, the users also objected to the increase proposed by VOCPT and the rate of annual escalation.
- (b) In view of the above points made by the users/ user organisations, VOCPT agreed to request the KITCO to examine the reduced guideline value of land by State Government as referred by users and submit its report immediately. The VOCPT also, agreed to review the annual escalation and to resubmit the proposal after KITCO examines the points and gives the report along with approval of Board of Trustees of VOCPT. The VOCPT was allowed 15 days time i.e. upto 25 August 2017 to resubmit the proposal along with Board approval as agreed by the port.

8.3. With reference to written submissions made by users / user organisations / lessees at the joint hearing, VOCPT vide its email dated 9 August 2017 has furnished its reply. Further, few users like Shri Vishnu Temple Committee alongwith other Temples, CSI Church, RC Church, Tuticorin Ship Agents' Association, TANGEDCO Ltd., SEPC Power Pvt. Ltd., Hindustan Petroleum Corporation Ltd., Tuticorin Port – Land Users Welfare Association (Zone - B), Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd., Villavarayar & Son, Tuticorin Customs Brokers' Association and Tuticorin Stevedores' Association have furnished comments after the joint hearing a copy each of which was forwarded to VOCPT. The VOCPT has furnished its comments.

9.1. With reference to the third action point flowing from the joint hearing proceeding, the VOCPT has responded vide its letter dated 19 September 2017. The VOCPT has submitted the revised proposal alongwith the approval of its Board of Trustees. The port has also furnished a copy of Minutes of the Board Meeting held on 30 August 2017. The main submissions made by the VOCPT are as under:

- (i) The Board vide Resolution No.43 in its Meeting held on 30 August 2017 resolved that no revision in its existing rates and annual escalation will be 2% instead of 5% escalation proposed or the revised lease rentals to be submitted by M/s. KITCO whichever is less considering less demand.
- (ii) M/s. KITCO, the approved land valuer appointed for valuation of assets of VOCPT has also informed vide email dated 7 September 2017 that they do not expect any reduction in the values. Hence there shall not be any revision in existing rates and escalation 2% p.a. The port has furnished a copy of email received from KITCO dated 7 September 2017.
- (iii) The port has requested to consider the proposal of the port submitted with the above modifications and approved rate may please be communicated at the earliest.

9.2. The highlights of email dated 7 September 2017 furnished by M/s. KITCO with reference to the current proposal are as under:

- (i) As per SRP No.360, the guidelines value for all type of land has been reduced by 33% by Registration Dep. Of Govt. of TN. At the same time, stamp duty has been increased by 3%. Hence net benefit for buyer in monetary term is negligible. This may not affect the demand for commercial properties. Since the price of the properties are governed by the demand in the market, there may not be variation in price after the reduction. We have suggested that WPI method which is not based on guideline value, instead based on the demand of the property.
- (ii) Since there is no variation of rates, we do not expect any reduction in our values proposed. Also VOCPT may take a suitable decision on maintaining the rates existing as on 1 July 2016.

10. Subsequently, the VOCPT vide its email dated 26 September 2017 has furnished revised draft SOR. In the revised SOR, the port has considered the existing lease rent as on the date of expiry i.e. 30 June 2017 and applied 2% escalation in all the rates to arrive at the proposed lease rent as on 01.07.2017. The revised rates of lease / license of land proposed in port area belonging to the VOCPT from 1 July 2017 are as follow:

Sl. No.	Purpose	Rate in ₹ per Sqm. Per Annum		
		Zone "A"	Zone "B" Port related	Zone "B" Non-Port related
1.	Service / Residential	122.11	122.11	219.80
2.	Industrial	244.21	244.21	439.58
3.	Commercial	370.03	370.03	666.04

Notes :

- (i) The rent for the land allotted for the following Shops in Zone “B” (Non-Port related) under “Commercial Category” will be levied based on the rate prescribed in the above Schedule for Zone “B” (Non-Port related) “Service / Residential” category.

Sl. No.	Name of Shop
a.	Petty Shop and Stall
b.	Stackyard for Ice Fish
c.	Cycle Repair Shop
d.	Saloon
e.	Fishing Spare parts Store
f.	Petty Shop
g.	Shed for Stacking Yard – (i)
h.	Shed for Stacking Yard – (ii)
i.	Coir Shop
j.	Marine Spare parts – (i)
k.	Marine Spare parts – (ii)

- (ii) The rates prescribed above shall be applicable with effect from 1st July 2017 till 30th June 2022.
- (iii) The rates shall be escalated by 2% per annum with effect from 1st July 2018 till 30th Jun 2022.
- (iv) The other conditions governing the lease rental shall be as per the Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.

11. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

12. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i) The existing Rent Schedule for V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014. The lease rent approved by this Authority was given effect retrospectively from 1 July 2012 as sought by VOCPT and validity was prescribed for a period of five years i.e. till 30 June 2017. This Authority in the said Order had approved lease rentals for the two zones. Zone A & B for the purposes of Service/ Residential, Industrial and Commercial as proposed by the VOCPT.

Since the validity of the lease rent was to expire on 30 June 2017, the VOCPT initially filed the proposal dated 7 June 2017. The said proposal stated it was for the purpose of financial projections and the proposal was sent without approval of its Board so that consultation process could be initiated by this Authority.

Subsequently in July 2017, VOCPT furnished the proposal with approval of its Board of Trustees and final report of the approved valuer which is taken into consideration. In the said proposal, the VOCPT, based on the recommendation of LAC and approval of the Board of Trustees, has proposed the lease rental as arrived by the Government approved land valuer i.e. M/s.KITCO by adopting Wholesale Price Index Method. The port has sought revision of lease rent w.e.f. 1 July 2017 with a validity period of five years i.e. upto 30 June 2022 with annual escalation of 5% p.a.

- (ii) In the initial proposal, the port had, based on the recommendation of the LAC and approval of its Board, proposed lease rent which worked out to 6.78% increase over the existing escalated lease rent as on 30 June 2017. During the processing of the case, few users/ user associations, like SEPC, Tuticorin Alkali Chemicals and Fertilizers Ltd. (TACFL) and others

pointed that the State Government of Tamil Nadu has in June 2017 reduced the guideline value by 33%. Hence, they requested the port to consider the reduced guideline value for arriving the valuation of the port land. The users / user associations have also objected the annual escalation of 5% proposed by the VOCPT and requested to maintain at 2% as per the Land Policy Guidelines.

In view of the points made by the users/ user association, the VOCPT, agreed to request the Government approved valuer KITCO appointed by the port to re-examine the valuation of land at the reduced guidelines valuer referred by users and submit its report. The KITCO, after re-examining the valuation report, has maintained the valuation as per its final report stating that though the Government of Tamil Nadu has reduced the land value, it has increased the stamp duty cost and overall cost has not reduced much. The KITCO has further stated that since the price of the properties are governed by the demand in the market, there may not be variation in price after the reduction. The KITCO has also stated that they have recommended valuation on WPI method which is not based on guideline value and instead is based on the demand of the property. Since there is no variation of rates, the KITCO has not expected any reduction in the values proposed by them in the final report. The KITCO has, however, stated that the VOCPT may take a suitable decision on maintaining the existing rates.

The port has, in its final revised proposal of 19 and 26 September 2017 intimated that the Board of Trustees in its Meeting held on 30 August 2017 has resolved that no revision in its existing rates or the revised lease rentals to be submitted by approved valuer M/s.KITCO whichever is less, considering the less demand of the port land. Further, annual escalation approved by the Board of VOCPT is 2% instead of 5% escalation proposed earlier. As stated earlier, the approved valuer M/s.KITCO maintained status quo in its report for the reasons cited in the earlier paragraphs. Based on the approval of the Board, the VOCPT in its final proposal has proposed no revision in the existing lease rent and the annual escalation is proposed at 2%. Thus, the final proposal of port is lease rent as on 30 June 2017 escalated by 2% to arrive at the proposed lease rental as on 01.07.2017. The final revised proposal of VOCPT dated 19 and 26 September 2017 alongwith submissions made during the processing of the case are taken into consideration in the analysis of this case.

- (iii) Before proceeding to analyse this case, it is relevant here to state that some of the users/ user associations and lessees like DCW Ltd., M/s.SHV Energy Pvt. Ltd. etc. have filed writ petitions in the Hon'ble High Court of Madras with reference to the lease rent last revised by this Authority vide Order dated 4 April 2014, applicable for the 5 years period 01 July 2012 to 30 June 2017. So, the pending court cases filed by a few users/ user associations and lessees relate to the lease rent approved by this Authority vide Order dated 4 April 2014 whose validity of lease rent was prescribed till 30 June 2017.

The current proposal has been filed by the VOCPT for the subsequent period from 1 July 2017 onwards. As per the statute, this Authority is mandated to notify from time to time the rates and conditionalities for any property belonging to or in the possession or occupation of the concerned port trust. Further, clause 12 of the Working Guidelines issued by this Authority to operationalize the Tariff Policy, 2015 issued by the MOS stipulates that this Authority shall follow the Land Policy Guidelines issued by Government from time to time for revision of lease rentals of Major Port Trusts. There is no direction or order from the Hon'ble Court of Madras/ Hon'ble Court of Madras at Madurai Bench in the Writ Petition filed by various lessees on the last Order of April 2014 restraining this Authority to undertake the statutory obligation of fixing the lease rents of VOCPT Lands for the period beyond the validity prescribed in the last Order i.e. beyond 30 June 2017.

As regards the point made by Thiagarajar Mills (P) Ltd. in their comments regarding pending court case filed by them with reference to demand for enhanced lease rent in 1998, the VOCPT has stated that the case is pending in the Hon'ble High Court. The VOCPT has clarified that the pending court case filed by Thiagarajar Mills (P) Ltd does not relate to the

current proposal which is for revision of lease rent following the amended Land Policy Guidelines (LPG) 2014 which is for the period 1 July 2017 to 30 June 2022.

- (iv) (a) The amended Land Policy Guidelines 2014, clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b) As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

The VOCPT has constituted the LAC under the Chairmanship of Deputy Chairman & Estate Officer, Chief Engineer, Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer. Thus, the VOCPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (c) As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the amended Land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) amended Land policy guidelines of 2014. If the market value of lease rent recommended is not the highest, the Board of Trustees of Port to record reasons for writing.

- (d) The port has appointed a Government approved valuer to arrive at the proposed lease rent based on valuation of land under different methodology prescribed in the amended LPG 2014. Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the approved valuer has assessed the market value of land based on (i) State Government's ready reckoner (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land, (iv) Rate arrived at by an approved valuer. Under the method of valuation by approved valuer, M/s.KITCO has assessed valuation of land under income approach/rent capitalization Method and also under Wholesale Index Method.
- (e) The VOCPT has assessed the value of land under the following methods:
 - (i) State Government ready reckoner of land values in the area:

Under the first option, the Port has considered Tamil Nadu State Government's ready reckoner Rates of 2012 for the land adjacent to the Port's lands, as made available in official website of Tamil Nadu. The valuation report states that the ready reckoner rate remained unchanged till its final report.

The approved valuer also highlighted that the guidelines value represents minimum value of land assessed for stamp duty for registration purpose. According to the valuer, the guideline value is lower than the prevailing market value. In a few places, the guideline value may be unreasonably higher than the market value.

- (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity:

Under this option, the land valuation report gives the value of land based on actual sale deed registered with the registrar pertaining to the years 2013 to 2016 covering areas such as Tuticorin Corporation, Meelavittan village and other nearby villages.

- (iii) Highest accepted tender cum auction rate of port land:

Under this option, the land valuation report gives the value of land based on latest tender cum action rate of port land for similar transaction which is accepted by Port Trust Board. The approved valuer has noted that four auction cases are available pertaining to the year 2012-2016.

The approved valuer has also noted that a downward trend prevail in the real estate market and sluggishness in growth of industry during the year 2014-2016 which is witnessed from the decrease in number of registration of industrial land compared to previous years during search of date published in Government website. This has been reflected in lower auction rates in succeeding years.

- (iv) Rate arrived at by an approved valuer:

- (a) Income approach / Rent capitalization method:

Under this option, the approved valuer has done valuation on the basis of income approach method / rent capitalization method after considering the influencing factors some of which are saving fund, present economic scenario, advantage of port near to landing berth, etc. .

- (b) WPI method –

The approved valuer has considered the land valuation based on the Wholesale Price Index (WPI) Method. The approved valuer has noted that WPI is used as an important measure of inflation in India. Fiscal and monetary policy changes are greatly influenced by changes in WPI. WPI represents the price of goods at wholesale stage i.e. goods that are sold in bulk and traded between organizations instead of consumers. WPI is an easy and convenient method to calculate inflation. The approved valuer has, in the report, stated that with regard to valuation of land of VOCPT, apart from the income method, the approved valuer has also used the WPI method as a basis for computation of value of land of VOCPT. The WPI considered by the approved valuer for assessing market value of land of VOCPT for the years 2012 to 2016 as per the valuation report is as given below:

Details	2012	2013	2014	2015	2016
All commodities	164.92	175.40	182.01	177.03	180.50

Based on the above figures, the valuer has concluded that there has been an increase of 15.58% in the WPI for the five years between 2012-13 to 2016-17.

The valuer has given the following rationale for extending WPI method for arriving at the lease rent for VOCPT land:

- (i) LPG stipulates that fresh allotments should be on tender cum auction method.
 - (ii) When the base price set with such a transparent price discovery, further annual or five yearly hikes should also be on a well accepted and transparent mechanism.
 - (iii) WPI is well accepted economic adjustment value in relation to base and can be the parameter for periodic revisions land lease as well.
 - (iv) The position obtained at VOCPT is that the port has specific issues. In view of the poor demand to fresh lease, the rising protests on increase for existing lease rentals and additional accretions of land year on year, the utilization has turned out poor at around 40% which is a major concern.
 - (v) The Valuer has to depend on their judgment on the basis of a combination of market analysis under the income method, Demand and the Supply position, Whole sale Price index movement and conditions specific to the port to arrive at a sustainable revision of rentals. Market potential, willingness to pay and sustainability are key factors considered in arriving at the values.
 - (vi) A similar situation obtained at Cochin Port Trust where the Board had recommended for adoption of WPI Method which was accepted by Authority and all stake holders for revision of lease rent of COPT land.
- (v) (a) Thus, based on the above justification, the approved valuer has recommended market value of land and lease rent based on WPI method. The valuation of land for zones A & B for various purposes in the final report of the approved valuer and lease rent arrived at 6% of the market value of land is tabulated below:

Sl. No.	Methodology	Zone	Category	Land Value (₹ / Sqm)	Lease ₹ / sqm / annum
I A	State Government's ready reckoner	A	Residential	4150.00	249.0
			Commercial	9000.00	540.0
			Industrial	745.00	44.70
I B	State Government's ready reckoner	B	Residential	7700.00	462.0
			Commercial	20000.00	1200.00
			Industrial	4500.00	270.00
II A	Highest Actual Transaction	A	Residential	1810.00	108.60
			Commercial	7860.00	471.60
		B	Residential	15000.00	900.00

			Commercial	34000.00	2040.00
III A	Highest Tender cum Auction	A	Commercial	20066.00	1204.00
			Industrial	Nil	Nil
			Residential	Nil	Nil
IV A	Income approach/ rent capitalization	A	Residential	3994.70	239.68
			Commercial	6902.80	414.17
			Industrial	5354.19	321.25
IV B	Income approach/ rent capitalization	B	Residential (Port related)	Nil	Nil
			Residential (Non-Port related)	7989.41	479.36
			Industrial (Port)	9105.35	546.32
			Industrial (Non port)	9615.77	576.95
			Commercial (Non port)	13111.10	786.67

- (b) However, for the reasons cited in the valuation report as given in the preceding paragraph, the approved valuer has recommended lease rent which is not based on the highest of the market value of land but based on the WPI method. The market value of land and the lease rent recommended by the LAC at 6% the market value of the land under the WPI method and approved by the VOCPT Board based on the recommendation of the LAC in its proposal dated 28 July 2017 is given below:

Sl. No.	Category	Area	Land Value ₹ / Sqm	Lease Rent ₹ / sqm / annum
1	Service/residential	Zone A & B	2130.52	127.83
2	Industrial	(Port related)	4260.86	255.65
3	Commercial		6455.91	387.35
4	Service/residential	Zone B (Non Port related)	3834.94	230.10
5	Industrial		7669.50	460.17
6	Commercial		11620.61	697.24

- (vi) The recommendations made by Government approved valuer i.e. land valuation under WPI method which has been considered by the LAC and also approved by the Board of Trustees of VOCPT. The proposed lease rent worked out to 6.78% increase over the existing lease rent as on 30 June 2017. As stated earlier, users / user associations, like SEPC, Tuticorin Alkali Chemicals and Fertilizers Ltd. (TACFL) pointed out the State Government of Tamil Nadu has in June 2017 reduced the guideline value by 33% and requested the port to review the proposed lease rent.

As already brought out earlier, the port requested KITCO to re-examine the valuation of land at the reduced guidelines valuer referred by users and submit its report. The KITCO after re-examining the valuation report has maintained the valuation report submitted by it for reasons explained earlier.

The Board of Trustees of the VOCPT in its Board meeting held on 30 August 2017 has noted that during the joint hearing almost all the users have objected the revision proposed by the port and stated that during the last revision the increase in lease rent was abnormally high. The Board has noted that users have requested the port to revalue the land and the proposed lease rent after recognising the reduced guide line value announced by the State Government and also suggested to reduce the annual escalation proposed at 5% earlier to 2%.

The Board of Trustees has approved existing lease rent or the revised lease rent by KITCO whichever is lower. The port has in its final revised proposals of 19 and 26 September 2017 based on approval of the Board of Trustees in its Meeting held on 30 August 2017 has proposed no revision in its existing rates and has proposed annual escalation at 2% instead of 5%. Thus, the final proposal of port is lease rent as on 30 June 2017 escalated by 2% to arrive at the proposed lease rental as on 01.07.2017. A statement of lease rental approved by this Authority in April 2014 Order, the lease rent as on 30.6.2017 on the date of expiry and final lease rent proposed by VOCPT from 01.7.2017 after applying 2% annual escalation is tabulated below:

₹/ sqmtr / annum					
Zone	Purpose	Lease Rental approved vide Order No.TAMP/6/2014-VOCPT dated 4 April 2014 as on 1 July 2012	Lease Rental after applying 2% annual escalation as on 30 June 2017	Proposed Lease Rental	% increase
Zone-A	Service/Residential	110.60	119.72	122.11	2%
	Industrial	221.19	239.42	244.21	2%
	Commercial	335.14	362.77	370.03	2%
Zone-B	<u>Port Related</u>				
	Service/Residential	110.60	119.72	122.11	2%
	Industrial	221.19	239.42	244.21	2%
	Commercial	335.14	362.77	370.03	2%
	<u>Non-port related</u>				
	Service/Residential	199.08	215.49	219.80	2%
	Industrial	398.14	430.96	439.58	2%
	Commercial	603.25	652.98	666.04	2%

Thus, in short, the VOCPT has not proposed any increase in the lease rental except the applicable annual escalation of 2% which would otherwise be due on 1.7.2017. The amended LPG allows the Board of Trustees to approve lease rent other than the highest for reasons to be recorded in writing by the Board. The Board has furnished the reasons as explained above. Therefore, the lease rental as proposed by the port based on approval of the VOCPT Board, is approved.

- (vii) (a) As regard the point made by Tuticorin Ship Agents Association (TSAA) that the Valuation Report is hypothetical and KITCO have not considered the factual position while doing the land valuation, it is to state that appointment of approved valuer falls under the domain of the port. The port has confirmed that the KITCO is an approved Govt. valuer and has considered the land valuation based on actual transaction and details obtained from registration office. Further, KITCO has also clarified at the joint hearing that they have done extensive survey of VOCPT land at various sectors and arrived at land value under different methods. In any case, as stated earlier, the VOCPT in the final proposal has proposed the existing lease rent as on 30.06.2017 with 2% escalation on 01.07.2017.

As regards the point made by SEPC Power Private Limited that KITCO has rejected the 2012 land valuation, KITCO has stated that they have not at all considered previous valuation. KITCO has undertaken valuation of land independently. That being so, the point made by SEPC has been denied by the approved valuer KITCO.

- (b) As regards the point made by Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. (TSMC) that the proposed lease rents are exorbitant and unviable and rent works out to ₹2,000/ tonne as against cost of product at ₹4,00/ tonne, the VOCPT has clarified that land allotted for salt industry does not fall under the current proposal. The port has decided to file a separate proposal in this regard.

- (c) As regards the point made by the Tuticorin Stevedores Association that application of Land Policy Guidelines at VOCPT may not be correct as the land at VOCPT cannot be treated at par with lands of other Major Port Trusts, it is relevant to state that the scope of amended Land Policy Guidelines, 2014 at para 5 states that the said Guidelines are applicable for all Major Ports except for the land relating to the Township areas of Kandla, Mumbai and Kolkata Ports. Both the Major Ports and this Authority are governed by the amended Land Policy Guidelines, 2014 for fixation of lease rent. The amended Land Policy Guidelines, 2014 prescribes the broad methodology and factors to be considered for valuation of land. Each Major Port is bound to follow the methodology prescribed in the Land Policy Guidelines to assess the market value of land and propose lease rent with the approval of its Board. The VOCPT has complied with the provisions of amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (viii) Vishnu Temple Committee has requested to continue the existing rent of Re.1 and exempt all religious institutions from the purview of revision of lease rent. Sri Siddhi Vinayagar Thirukkivil has also made similar request to the port. The port has also stated that it has already referred to the Ministry of Shipping and have not offered comments. As rightly stated by VOCPT, it is not relevant for fixation of lease rental rates, and it is outside the purview of the same.
- (ix) M/s. International Cargo Terminals and Infrastructure Pvt. Ltd. have stated that it has paid upfront premium to Port Trust for period of lease deed upto 31.12.2023. Therefore, they are not impacted by the current proposal for revision of lease rent of port lands. The port has also confirmed that revision of lease rental shall not apply to the firm till 31 December 2023. As regards, HPCL also, the VOCPT has clarified that the current proposal of lease rent revision with effect from 1 July 2007 is not applicable in respect of the allotment made to HPCL since the allotment has been made on upfront basis for the period from 1 June 2016 to 31 May 2045 for 29 years.
- (x) Tuticorin Port Land User's Welfare Association (TPLUWA) have stated that their members are using the land for fishing community. They are tribal community and doing small business. Hence, it has requested Port to treat the area allotted to fishing community as a special area and charge a nominal fee. Even during the last revision, in view of similar request made by the TPLUWA, the port had proposed a note that for the land allotted at Zone 'B' (Non- Port Related) for Commercial category, the lease rent as applicable to service purposes under classification Zone-B (Non-port related) shall be levied taking into account the economically backward nature of small petty shops for the following 11 categories:

Sr. No.	Name of Shop
a.	Petty Shop and Stall
b.	Stackyard for Ice Fish
c.	Cycle Repair Shop
d.	Saloon
e.	Fishing Spare parts Store
f.	Petty Shop
g.	Shed for Stacking Yard-(i)
h.	Shed for Stacking Yard-(ii)
i.	Coir Shop
j.	Marine Spare parts-(i)
k.	Marine Spare parts-(ii)

The port has in the final draft SOR proposed to retain the proposed note. The same is approved. In any case, the port has maintained status quo in the rates except for the 2% annual escalation in lease rent.

- (xi) Some of the users /lessees have requested for reclassification of the lands allotted to them. DCW Ltd and SHV Energy Pvt. Ltd. have requested that their land should be re-classified under “industrial” and not under “commercial”. SEPC Power Private Ltd. (SPPL) has stated that NTPL and SEPL have in fact been classified as different types of user altogether. Land has been leased to SPPL for Power Plant and have been classified as ‘Industrial’ while TANGEDCO and NTPL have been classified as “Service” for the same land use of Power Plant. SEPC has, therefore requested to be categorized under “Service” as is done for similar land users such as TANGEDCO and NTPL.

With reference to the points made by users/ lessees about classification of land, it is relevant here to mention that the mandate of this Authority is to fix the Scale of Rates and conditionalities governing the rates for the use of port trusts land. This Authority determines lease rent for the Port trusts land following the applicable land policy guidelines. The issue about classification of land is beyond the jurisdiction of this Authority and hence it is not possible for this Authority to interfere in the matter of classification of the land by the concerned Major Port Trusts in individual cases. Even the port has during the joint hearing categorically stated that classification of land does not fall under the TAMP domain. Classification of land falls under the domain of the port.

- (xii) Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board.

As stated earlier, the port has in its final revised proposed annual escalation of 2% based on the approval of its Board. The port has proposed a note that rates shall be automatically escalated by 2% per annum w.e.f. 1 July 2018 till 30 June 2022. Since the annual escalation in lease rent at 2% is approved by the Board and is found to be in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014, the proposed note is approved as proposed by VOCPT.

- (xiii) The port has proposed a note that the other conditions governing the lease rental shall be as per the Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India. The proposed note is approved subject to slight modification to state that all the conditions governing the lease rental shall be as per the amended Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India and as is amended from time to time.

- (xiv) (a) The VOCPT has sought approval of lease rent retrospectively from 1 July 2017 with a validity period of five years i.e. till 30 June 2022.

A few users have requested that revision in Lease rents may be given prospective effect from the date of notification of the Order in the Gazette and not retrospective from 01.07.2017.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. Clause 13(c) of the Amended Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years.

The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of April 2014 clearly mentions that the rates are effective from 1 July 2012 and will remain valid till 30 June 2017 and SOR will be reviewed after five years. The position that the

lease rentals for the lands of VOCPT will be reviewed after expiry of five years i.e. from 1 July 2017 is in the knowledge of all the stakeholders. The VOCPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w. e. f. 1 July 2017 for the quinquennium 2017-2022.

In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that lease rentals prescribed in the past is with retrospective effect based on the proposal of the VOCPT, the proposal of VOCPT to consider revision of lease rents at VOCPT retrospectively is approved. In fact, it is relevant to mention here that this approach is being followed not only in the case of the VOCPT but also in the other Major Port Trusts like NMPT, VPT, MOPT, etc. while revising the lease rent or port land. In this case of VOCPT, according retrospective effect does not have any impact as such because lease rent approved is the existing lease rent as on 30 June 2017 with 2% annual escalation allowable as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 so to arrive at the revised lease rent as on 1 July 2017.

The port has proposed a note that rates prescribed will come into effect from 1 July 2017 and will be valid till 20 June 2022 which is approved.

- (b) It is also made abundantly clear that the revised rates approved by this Authority with retrospective effect from 1 July 2017 based on the proposal filed by the VOCPT can apply in the existing leases subject to provision for periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements and it is for the VOCPT to ensure that all the leases/ licences granted by VOCPT contain a suitable provision regarding retrospective revision of lease rentals.

13.1. In the result, and for the reasons given above, and based on application of mind, this Authority approves the revised lease rentals for estate of VOCPT alongwith the conditionalities attached as **Annex.**

13.2. The revised lease rent approved shall be effective from 1 July 2017 as proposed by the VOCPT and shall remain valid for period of five years i.e. till 30th June 2022.

14. The VOCPT is directed to amend the Schedule of Lease Rent accordingly.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./371/17]

Annex

V.O.CHIDAMBARANAR PORT TRUST

Scale of Rates for Lease / License of land in Port area belonging to the VOCPT from 1st July 2017

Sl. No.	Purpose	Rate in ₹ Per Sqm. Per Annum		
		Zone "A"	Zone "B"	
			Port related	Non-Port related
1.	Service/Residential	122.11	122.11	219.80
2.	Industrial	244.21	244.21	439.58
3.	Commercial	370.03	370.03	666.04

Note :

(i) The rent for the land allotted for the following Shops in Zone “B” (Non-Port related) under “Commercial Category” will be levied based on the rate prescribed in the above Schedule for Zone “B” (Non-Port related) “Service / Residential” category

Sr. No.	Name of Shop
a.	Petty Shop and Stall
b.	Stackyard for Ice Fish
c.	Cycle Repair Shop
d.	Saloon
e.	Fishing Spare parts Store
f.	Petty Shop
g.	Shed for Stacking Yard-(i)
h.	Shed for Stacking Yard-(ii)
i.	Coir Shop
j.	Marine Spare parts-(i)
k.	Marine Spare parts-(ii)

- (ii) The rates prescribed above shall be applicable with effect from 1st July 2017 till 30th June 2022.
- (iii) The rates shall be escalated by 2% per annum with effect from 1st July 2018 till 30th June 2022.
- (iv) All other conditions governing the license fee/ lease rent shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time.